REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00292
Recurrente: PER1
Recurrida: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-24-2114

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. 202300731 de fecha 1 de septiembre de 2023 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00292
Recurrente: PER1
Recurrida: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 13 de febrero de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Ramón Alexis Gómez Checo, actuando como abogado constituido de PER3

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por PER4 mediante memorial depositado en fecha 28 de febrero de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. Gerson Mateo Recio.

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde y subdivisión, partición de derechos, ejecución de contrato de venta de inmueble, registro de servidumbre de paso y condenación en astreinte, en relación con las parcelas núms. NSS1 NSS2 NSS3 y NSS4 municipio San José de las Matas, provincia Santiago, incoada por PER1 contra PER4 la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago dictó la sentencia núm. 202200564 de fecha 16 de septiembre de 2022, que rechazó la indicada litis.

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00292
Recurrente: PER1
Recurrida: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

4. La referida decisión fue recurrida en apelación por PER5 dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202300731 de fecha 1 de septiembre de 2023, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: En cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación interpuesto en fecha 16 de noviembre del 2022, interpuesto por el señor PER5 quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al licenciado Ramón Alexis Gómez Checo, contra de la Sentencia marcada con el número el número 202200564 de fecha 16 del mes de septiembre del año 2022, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, Sala IV, en relación a los inmuebles siguientes: Parcelas Nos. NSS1 NSS2 NSS3 y NSS4 del municipio de San José de las Matas provincia de Santiago, en consecuencia, se confirma la sentencia recurrida. **SEGUNDO**: Compensa las cosas, las mismas no fueron solicitadas. **TERCERO**: ORDENA notificar esta SENTENCIA, al Registrador de Títulos del municipio de Santiago, luego de adquirir la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, levante la oposición o medida cautelar inscrita en el inmueble señalado" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Incorrecta aplicación de la Ley. Falta de ponderación y valoración de los elementos de pruebas. Desnaturalización e incorrecta interpretación de las pruebas. **Segundo medio***:* Falta de aplicación de los artículos 1603, 1604, 1625 y 1626 del Código Civil Dominicano. Violación

del derecho de propiedad y la Incorrecta aplicación de la Ley. **Tercer medio**: Violación del derecho de propiedad" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Anselmo Alejandro Bello F.**

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 el defecto de la parte recurrida PER2

7. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria del defecto de la parte recurrida, conforme lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23[1].

8. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 501/2024 de fecha 14 de febrero de 2024, por medio del cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte recurrida, cuyo examen permite advertir que se notificó en la ADD1 municipio San José de las Matas, provincia Santiago y que una vez allí habló personalmente con su requerida.

[1] A falta de depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia del original del memorial de defensa con constitución de abogado o del original del acto de notificación en los plazos señalados, se considerará a la parte recurrida en defecto, el cual será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00292
Recurrente: PER1
Recurrida: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

9. En vista de que el acto de emplazamiento cumplió con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23 y hasta el momento, la parte recurrida PER2 no ha depositado el acto de notificación del memorial de defensa, procede declararla en defecto, quedando desechado el memorial de defensa depositado sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

VI. En cuanto al interés casacional

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

11. En ese tenor, *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema*[2].

[2] Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero 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*[3].

13. 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*

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

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].

14. En el caso que se examina, en sus medios de casación la parte recurrente alega el tribunal de alzada incurrió en falta de ponderación y valoración de las pruebas, así como desnaturalización e incorrecta interpretación de las pruebas, lo que corresponde con 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.

15. Para apuntalar la mayor parte de los aspectos de su primero, el segundo y un aspecto de su tercer medio de casación, que se examinan reunidos por su estrecha relación, la parte recurrente alega lo que se transcribe a continuación:

"Incorrecta aplicación de la Ley. Falta de ponderación y valoración de los elementos de pruebas. Desnaturalización e incorrecta interpretación de las pruebas Sin embargo, Honorables Magistrados, la Corte a-qua de igual manera hizo una interpretación inadecuada a las pruebas aportadas por la parte recurrente, al establecer lo siguiente: La Corte a-qua expresa em sus motivaciones de la sentencia objeto de recurso de Casacion lo siguiente: 11. Que si bien es cierto que la corte a-qua establece en el numeral 11 de sus motivaciones

[4] Ob. cit.

que corresponde al demandante probar que no fue notificado al proceso de subdivisión, y de igual manera que entre sus pruebas existe un acto de venta inexistente, en razón de que dicha resultante en la fecha del contrato de venta, ya no existía, por haber sido subdividida en el año 2013, y el contrato de venta es del año 2016. Y es precisamente ahí donde radica la controversia, ya que la vendedora no obstante saber que la Designación Catastral número NSS1 correspondiente a la matricula número 0200054833, certificado de título expedido a nombre de la vendedora en fecha 20 de julio del año dos mil once (2011), ya había sido cancelada por subdivisión de la misma a su requerimiento, procede a VENDER al comprador en dicha Designación Catastral, una superficie de terreno de Doscientos Sesenta y Tres punto 25 (263.25) Metros, habiendo cobrado el precio total de dicha venta, todo basado en la mala fe y el engaño, ya que el comprador fue puesto en posesión de dicho inmueble donde realizo una mejora como ha sido descrita anteriormente. Expresa la Corte a-qua que el recurrente no aporto prueba de los argumentos alegados, sin embargo, como bien fueron detalladas en el recurso de apelación interpuesto, la parte hoy recurrente entre otras pruebas deposito las que se indican a continuación: 1. Copia Certificada de la Aprobación de los trabajos de SUBDIVISION correspondiente a la parcela número NSS5 del Municipio de SAN JOSE DE LAS MATAS, donde resultó entre otras la NSS2 con una superficie de 11,984.58 Metros Cuadrados, expedida en fecha 4 de enero del año dos mil trece (2013), por la Dirección Regional de Mensuras del Departamento Norte. 2. Copia Certificada de la Aprobación de los trabajos de SUBDIVISION entre otros, a la parcela número NSS2 del Municipio de SAN JOSE DE LAS MATAS, donde resultó entre otras la parcela número NSS3 con una superficie de 2,806.67 Metros Cuadrados, expedida en fecha 11 de abril de año dos mil dieciséis (2016), por la Dirección Regional de Mensuras del Departamento Norte. 3. Copia Certificada de la Aprobación de los trabajos de SUBDIVISION de la parcela número NSS3 del Municipio de SAN JOSE DE LAS MATAS, donde resultó entre otras la parcela número

NSS4 con una superficie de 1,358.80 Metros Cuadrados, expedida en fecha 16 de febrero del año dos mil diecisiete (2017), por la Dirección Regional de Mensuras del Departamento Norte. 4. Copia Certificada del plano correspondiente a la designación Catastral Posicional número NSS3 5. Copia Certificada del plano correspondiente a la designación Catastral Posicional número NSS4 6. Copia del certificado de título correspondiente a la designación Catastral Posicional número NSS4 expedido en fecha 28 de marzo del año dos mil diecisiete (2017), a nombre de PER6 porla Oficina de Registro de Titulo de Santiago. 7. Original de Certificación de estado jurídico de la parcela número NSS4 expedida en fecha 2 de noviembre del año dos mil diecisiete (2017), por la Oficina de Registro de Titulo de Santiago. 8. Copia de INFORME ADICIONAL de fecha 22 de septiembre del año dos mil diecisiete (2017), de la agrimensora Elizabeth Polanco Mateo. 9. Copia certificada de la sentencia número 20110095 de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil diez (2010), dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, con motivo del proceso de saneamiento de la designación Catastral número NSS1 del Distrito Catastral número 3 del Municipio de San José de Las Matas, con una superficie de 14,504.16 Metros Cuadrados. 10. Copia Certificada de la Aprobación correspondiente al inmueble identificado como parcela 200901536_1_1 del Distrito Catastral número 3 del Municipio de San José de Las Matas, de la cual resultó la parcela número NSS1 de dicho Municipio, con una superficie de 14,504.16 Metros Cuadrados, expedida en fecha 26 de mayo del año dos mil dieciséis (2016), por la Dirección Regional de Mensuras del Departamento Norte. 11. Original de Certificación de Derechos de la parcela número NSS1 del Municipio de San José de las Matas, expedida en fecha 2 del mes de noviembre del año dos mil diecisiete (2017), por la Oficina de Registro de Título de Santiago. 12. Original del acto de venta intervenido entre la señora PER7 a favor de PER8 respecto de una porción de

terreno que mide Doscientos Sesenta y Tres punto 25 (263.25) Metros dentro del inmueble designación Catastral número NSS1 correspondiente a la matricula número 0200054833, certificado de título expedido a nombre de la vendedora en fecha 20 de julio del año dos mil once (2011), acto de venta de fecha tres (03) del mes de mayo del año dos mil dieciséis (2016), legalizado por el Notario Público de los del número para el Municipio de San José de las Matas, Lic. de registrado bajo el número 2104 Folio 2105 en fecha 5 de mayo del año dos mil dieciséis (2016), en el Registro Civil del Ayuntamiento del Municipio de San José de las Matas. 13. Dos (2) Fotografías del inmueble objeto de litis. 14. Original de Certificación de estado jurídico de la parcela número NSS4 expedida en fecha 2 de noviembre del año dos mil diecisiete (2017), por la Oficina de Registro de Titulo de Santiago. 15. Original del acto número 114/2021 de fecha veintisiete (27) de enero, 2021, contentivo de notificación de sentencia Número 202000076 de fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago. 16. Original de certificación de no recurso de apelación. 17. Copia de oficio de remisión de sentencia a la Oficina de Registro de Títulos de Santiago En la Republica Dominicana, desde la reforma implantada en la Jurisdicción Inmobiliaria, cuyo acontecimiento más importante lo fue la entrada en vigor de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, y más adelante la promulgación de la Constitución el 26 de enero del año 2010, comenzó lo que hoy se conoce como la constitucionalización de los procesos judiciales en la jurisdicción inmobiliaria. Con esto también se ha desarrollado una política de Estado proteccionista de los derechos fundamentales como el derecho de propiedad, que es tutelado por los órganos de la jurisdicción inmobiliaria a través de la garantía del debido proceso y la tutela judicial efectiva. El Tribunal Constitucional mediante sentencia TC/0009/13 de fecha once (11) días del mes de febrero del año dos mil trece, expreso lo siguiente: Que, para evitar la falta de motivación en sus sentencias, contribuyendo así al afianzamiento de la garantía constitucional de la tutela

efectiva al debido proceso, los jueces deben, al momento de exponer las motivaciones, incluir suficientes razonamientos y consideraciones concretas al caso específico objeto de su ponderación; y c) Que también deben correlacionar las premisas lógicas y base normativa de cada fallo con los principios, reglas, normas y jurisprudencia pertinentes, de forma que las motivaciones resulten expresas, claras y completas. Sin embargo y Fijaos bien honorable Magistrado, la Corte a-qua en modo alguno pondero las pruebas y argumentos siguientes: Laseñora PER6 le vende al señor PER8 una porción de terreno con una superficie de Doscientos Sesenta y Tres punto 25 (263.25) Metros Cuadrados, mediante acto bajo firma privada de fecha tres (03) del mes de mayo del año dos mil dieciséis (2016), legalizado porel Lic. DE dentro de la parcela resultante número NSS1 matrícula número 0200054833, habiéndole dicha vendedora entregado la ocupación material de los terrenos comprados al señor PER8 en el mismo lugar que actualmente mantiene su ocupación. * Que, sin embargo, la designación catastral que alega la señora PER15 se introdujo el señor PER8 nace en fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil diecisiete (2017), es decir nueve (9) meses después de habérsele vendido a éste, por lo que dicha situación no se corresponde con la verdad, siendo dicha vendedora de mala fe y procura de engañar a su comprador. * No obstante la señora PER16 haber vendido al señor PER8 una porción de terreno con una superficie de Doscientos Sesenta y Tres punto 25 (263.25) Metros Cuadrados, mediante acto bajo firma privada de fecha tres (03) del mes de mayo del año dos mil dieciséis (2016), dentro de la parcela resultante número NSS1 matrícula número 0200054833, lo pone en posesión material de la parcela resultante número NSS3 sin embargo en fecha 19 de julio del año dos mil dieciséis (2016), solicita a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales AUTORIZACION a fin

de SUBDIVIDIR sus derechos dentro de la designación posicional número NSS3 habiendo sido aprobada dicha SUBDIVISION en fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil diecisiete (2017), por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, en la siguientes designaciones: 1. Parcela número NSS4 con una superficie de 1,358.80 metros cuadrados, ubicada en GUAJACA DEL Municipio de San José de las Matas, Provincia de Santiago. 2. Parcela número NSS6 con una superficie de 263.10 metros cuadrados, ubicada en GUAJACA DEL Municipio de San José de las Matas, Provincia de Santiago. 3. Parcela número NSS7 con una superficie de 598.62 metros cuadrados, ubicada en GUAJACA DEL Municipio de San José de las Matas, Provincia de Santiago 4. Parcela número NSS8 con una superficie de 200.02 metros cuadrados, ubicada en GUAJACA DEL Municipio de San José de las Matas, Provincia de Santiago Honorables Magistrados no obstante el señor PER17 haber adquirido derechos inmobiliarios de los derechos que corresponden a la señora PER6 y habiéndolo ésta posesionado materialmente en elsolar que ocupa desde su compra inició una construcción de una casa dentro del indicado solar y no obstante la existencia de dicha construcción la señora PER6 inicia una SUBDIVISION de los terrenos que en parte lo ocupa materialmente el señor PER17 sin que éste se haya enterado nisiquiera de que los terrenos que había comprado y donde se encontraba realizando una construcción estaban siendo objeto de una SUBDIVISIÓN por parte de su vendedora, por lo que si bien es cierto que el demandante de la nulidad de deslinde y subdivisiones le corresponde la carga de la prueba, no menos cierto es que la propia prueba de compra de dicha superficie de terreno (contrato de venta bajo firma privada de fecha tres (03) del mes de mayo del año dos mil dieciséis (2016), legalizado por el Lic. DE una superficie de Doscientos Sesenta y Tres punto 25 (263.25) Metros Cuadrados, dentro de la parcela resultante número

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00292
Recurrente: PER1
Recurrida: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

NSS1 matrícula número 0200054833) en la prueba por excelencia de que hay un comprador y que la solicitante de la subdivisión debió notificarlo a dicho proceso, lo cual no existe, por que no fue notificado… Sobre la Falta de aplicación de los artículos 1603, 1604, 1625 y 1626 del Código Civil Dominicano. Violación del derecho de propiedad y la Incorrecta aplicación de la Ley. El órgano juzgador es el encargado de proteger los derechos que de una manera u otra han sido vulnerados, es por ello que el tribunal a-quo más que salvaguardar los derechos vulnerados del comprador, se ha centrado en asuntos meramente técnicos que en modo alguno podrían estar por encima de la correcta aplicación de la ley, toda vez que siendo la garantía un medio del que la ley le impone al vendedor para salvaguardar los derechos del comprador, frente a posibles desperfectos que cualquier persona, aún los diligentes, pueden pasar por alto, al adquirir una cosa. Esta se produce en la venta, sin excepciones; pues obedece a la obligación de seguridad que debe ofrecer el vendedor al comprador. Esta seguridad parte en el reconocimiento del principio de que la buena fe que debe primar en todo acuerdo o convención entre los contratantes, sobre todo de parte del vendedor. En este caso, la garantía bien puede ser producto de un contrato, o en su ausencia por efecto directo de la ley, conforme los artículos citados. Que tomando en cuenta de que ha habido una Venta de un bien inmueble, según consta en contrato intervenido entre la señora PER6 a favor de PER8 de fecha tres (03) del mes de mayo del año dos mil dieciséis (2016), legalizado por el Notario Público de los del número para el Municipio de San José de las Matas, Lic. Leonido de Jesús Cabral Rodríguez, registrado bajo el número 2104 Folio 2105 en fecha 5 de mayo del año dos mil dieciséis (2016), en el Registro Civil del Ayuntamiento del Municipio de San José de las Matas, respecto de una porción de terreno que mide Doscientos Sesenta y Tres punto 25 (263.25) Metros dentro del inmueble designación Catastral número_ NSS1 correspondiente a la matricula número 0200054833, certificado de título expedido a nombre de la vendedora en fecha 20 de julio del año dos mil once (2011), la vendedora debe

garantía al comprador de dicha venta y de la entrega del inmueble, lo que no ha hecho, sino que mas bien ha querido arrebatarle el bien vendido bajo subterfugios baratos. Que habiendo el tribunal a-quo inobservado las pruebas depositadas, no ha retenido la falta de la vendedora en detrimento el comprador y menos así ha procurado salvaguardar los derechos de este último y sobre todo la garantía que debe todo vendedor al comprador… Por último, hay que destacar que existió un derecho en copropiedad, lo cual en modo alguno fue analizado por la Corte a-qua, toda vez que si bien es cierto que cuando la vendedora venda a favor del comprador parte de sus derechos dentro de una designación catastral, el comprador se convierte en copropietario de dicha designación ya que ha adquirido un derecho en esa parcela, lo que impide al vendedor realizar actuaciones dentro de dichos derechos sin que el comprador tenga por lo menos conocimientos de las mismas, a fin de salvaguardar los derechos de propiedad adquiridos por este" (sic).

16. La parte recurrente además transcribe en la señalada parte de su memorial, las disposiciones del artículo 69 de la Constitución, así como los artículos 1603, 1604, 1605, 1625 y 1626 del Código Civil.

17. Mediante la fundamentación de los medios de casación se exponen los motivos o argumentos de derecho, orientados a demostrar que la sentencia impugnada contiene violaciones que justifican la censura casacional, por lo que, atendiendo a su importancia, la correcta enunciación y sustentación de los medios constituye una formalidad sustancial requerida para su admisión.

18. De la transcripción anterior resulta evidente que la parte recurrente se ha limitado a establecer que el tribunal de alzada realizó una interpretación

inadecuada de las pruebas aportadas por ella, sin establecer en qué consiste la errónea interpretación, como tampoco indicó de qué forma le perjudica, limitándose a transcribir considerandos de la sentencia impugnada y exponiendo cuestiones de hecho de las partes en litis, sin ser precisa respecto del vicio denunciado, para poder advertir la violación denunciada; de igual forma, señala que el tribunal *a quo* estableció que ella no aportó medios de pruebas, y en el escrito de su memorial de casación realiza un detalle de las pruebas que supuestamente aportó ante la jurisdicción de alzada, sin expresar qué pretendía probar con ellas y de qué forma inciden en la decisión adoptada; además, hace referencia a descartar un derecho de copropiedad y que el tribunal no lo analizó, sin establecer a qué derecho se refiere, sobre qué inmueble y qué agravio le produciría, circunscribiéndose a argumentar cuestiones de hecho sin relacionarlas con los vicios invocados, lo que implica que los aspectos del primer medio y el segundo medio que se examinan no contienen una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, al no haber articulado 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.

19. En el tenor de lo anterior, es criterio de esta Sala ha sido juzgado que *son imponderables los medios de casación que resultan ser de imposible análisis,*

desarrollados de manera muy difusa, insuficientemente sustentados, llenos de incoherencias y carentes, por tanto, de precisión[5]; de igual forma, ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que *para cumplir con el voto de la ley respecto al requisito de enunciar y desarrollar los medios de casación, no basta con indicar en el memorial la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se indiquen las razones por las cuales la sentencia impugnada ha desconocido ese principio o violado ese texto legal*[6]; que, al no cumplir la parte recurrente con estas formalidades en los aspectos del primer medio, en su segundo medio y en el aspecto del tercer medio examinados, procede declararlos inadmisibles.

20. Apunta la parte recurrente en otro aspecto de su primer medio, que el tribunal *a quo* dejó de estatuir sobre asuntos primordiales sobre los petitorios formulados por ella, como fueron: partición de derechos, ejecución de contrato de venta de inmueble, registro de servidumbre de paso y condenación en astreinte.

21. El examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la parte recurrente concluyó ante los jueces del fondo solicitando, entre otras cosas, lo siguiente:

"SEGUNDO: En cuanto al fondo ORDENAR LA NULIDAD de los procesos de DESLINDES Y SUBDIVISIONES practicados en las parcelas números

[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. PLA1
[6] Salas Reunidas, sent. núm. 8, 10 de abril 2013, BJ. 1229

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00292
Recurrente: PER1
Recurrida: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

NSS1 NSS2 NSS3 y NSS4 Del Municipio de San José de las Matas, Provincia de Santiago… QUINTO: ACOGER Y ORDENAR la transferencias de derechos realizada mediante el acto de venta de fecha tres (03) del mes de mayo del año dos mil dieciséis (2016), mediante el cual la señora PER4 a favor del señor PER5 de una porción de terreno con una superficie de… 263.25 Metros cuadrados… dentro de la parcela número NSS1 actualmente parcela número NSS4 SEXTO: ORDENAR el registro de una SERVIDUMBRE DE PASO entre ambas propiedades a los fines de que el propietario de la porción objeto de venta, tenga derecho de acceso a su propiedad… SEPTIMO: De manera subsidiaria y para el caso de no acoger las anteriores solicitudes ORDENAR la partición de los derechos objetos de litis en la proporción de cada uno de los derechos de ambas partes, ordenando a favor del señor PER8 el registro a su favor de una porción de… (263.25)" (sic).

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

"13. Por medio de sus conclusiones la parte recurrente hace diversos petitorios, los cuales uno es consecuencia del otro, y al no proceder la nulidad de los trabajos de subdivisión, asimismo no proceden las demás pretensiones, porque el recurrente no aportó al Tribunal ningún elemento nuevo que pueda hacer variar lo decidido por el juez de primer grado, y tal como lo establece el artículo 1315 del código civil dominicano, el que alega un hecho es justicia debe probarlo, lo cual no sucedió en el caso de la especie. 14. Y en lo referente a la conclusión subsidiaria, mediante la cual la parte recurrente solicita la partición de derechos en la parcela NSS4 registrada en su totalidad a favor de la parte recurrida según certificado de título matricula número 0200114893, quedando con esto descartada la copropiedad del recurrente quien hace esta petición, porque lo que tiene en su poder es un acto de venta donde consta como

objeto un inmueble que ya no existe, lo cual, no lo hace copropietario de un inmueble que fue individualizado mediante un levantamiento parcelario y se registró únicamente a favor de la parte recurrida, y precisamente la primera parte del artículo 56 de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, establece sobre la partición, que: "Cualquier copropietario, coheredero o copartícipe de un derecho registrado indiviso puede solicitar la participación al Tribunal de Jurisdicción Original correspondiente", y como las partes envueltas en este proceso no son copropietarios en este inmueble, por ese motivo se rechaza dicho pedimento. 15. Que, contrario a lo que plantea el abogado de la recurrente, que la solicitante de las subdivisiones mediante las cuales se individualizaron los derechos pertenecientes a la señora PER2 dentro de la parcela matriz, que no fue notificado, siendo solo afirmaciones que no fueron probadas, del estudio y ponderación del expediente este Tribunal ha podido comprobar que en el caso de la especie la Juez del Tribunal a-quo hizo una buena apreciación de los hechos y una correcta aplicación de la ley, que, en tal sentido, rechaza el fondo del recurso de apelación interpuesto acoge las conclusiones presentadas por el abogado de la parte recurrida y confirma la sentencia impugnada en todas sus partes" (sic).

23. El examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que, contrario a lo que alega la parte recurrente, el tribunal *a quo* no incurrió en omisión de estatuir respecto de los puntos señalados en el aspecto examinado, pues tal y como expresó la jurisdicción de alzada, al ser rechazada la demanda en nulidad de deslinde y subdivisión, no procedía referirse a los demás petitorios, pues los demás corrían la suerte de lo principal, por lo que de manera implícita los pedimentos accesorios quedaron rechazados.

24. De igual manera se advierte que la alzada también se refirió a las conclusiones subsidiarias, mediante las cuales la actual parte recurrente solicitaba la partición del inmueble objeto del litigio, exponiendo que no procedía ordenarla, puesto que el inmueble se encontraba registrado exclusivamente a favor de la actual parte recurrida; por lo que, habiéndose comprobado que el tribunal *a quo* no incurrió en las violaciones señaladas en el aspecto examinado, procede desestimarlo.

25. Para apuntalar parte de su tercer medio de casación, la parte recurrente alega lo que se transcribe a continuación:

"18. Violación del derecho de propiedad. Es preciso concentrarnos en este caso en "El Debido Proceso llamado por la Corte Interamericana de Derechos Humanos, "derecho de defensa procesal", consiste en "...el derecho de toda persona a ser oída con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable por un juez tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley en la sustanciación de cualquier acusación en su contra o para la determinación de sus derechos de carácter civil, laboral, fiscal u otro cualquiera". Este derecho se encuentra identificando el debido proceso con el contenido del artículo 8 de la Convención Americana, el que debe ser interpretado de manera amplia. Es decir, su interpretación debe apoyarse tanto en el texto literal de la norma como en su espíritu, y con exclusión de otros derechos y garantías inherentes al ser humano o que se deriven de la forma democrática representativa de gobierno. Para la Corte, el debido proceso, abarca las "condiciones que deben cumplirse para asegurar la adecuada defensa de aquéllos cuyos derechos u obligaciones están bajo consideración judicial"; a efectos de "que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente

sus derechos ante cualquier tipo de acto del Estado que pueda afectarlos"; constituyendo un límite infranqueable a la discrecionalidad del poder público, en cualquier materia. De lo ya expuesto se denota indudablemente un nexo entre el debido proceso y el respeto del derecho de defensa, en cualquier tipo de procedimiento principalmente desde la perspectiva del proceso penal y su interpretación en la jurisprudencia de la Corte Interamericana remite a la consideración de las garantías judiciales. Para comprender de manera sencilla los medios en los cuales se fundamenta el presente recurso de apelación, nos permitimos desarrollar los aspectos que mantienen un vínculo estrecho como lo es, la Violación al debido proceso a través de la violación de derecho de defensa y la Violación del derecho de propiedad. Como ha sido expresado anteriormente, el tribunal a-quo en la ponderación del caso, establece que se encuentra apoderado para conocer y decidir sobre la demanda en litis sobre derechos registrados. Demanda en Nulidad de Deslindes y Subdivisión. Partición de derechos. Ejecución de Contrato de Venta de Inmueble. Registro de Servidumbre de paso. Condenación de Astreinte, entre las partes inidentificadas más arriba de esta sentencia; lo cual es de competencia de este Tribunal conforme lo establecido por los artículos 3, 9, 10, 28, 29, y 102 de Ley No. 108-05 de Registro inmobiliario. Las pruebas depositadas son más que suficiente para demostrar la violación del derecho de propiedad que ha sido objeto el hoy recurrente como consecuencia de las acciones temerarias y malsanas de la hoy recurrida con las subdivisiones realizadas por esta posterior a la venta realizada a favor del comprador" (sic).

26. Es útil señalar que *las violaciones a la ley que pueden dar lugar a casación deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso y no en otra, por lo que resulta indispensable que los agravios en que se fundamentan los medios estén dirigidos contra la sentencia impugnada; de ahí que las irregularidades cometidas en la sentencia*

de primer grado no pueden invocarse como un medio de casación[7]*;* el análisis de la transcripción anterior pone de manifiesto que la actual parte recurrente se refiere a los puntos juzgados por el juez de primer grado y no contra lo fallado por el tribunal de alzada, del que proviene la sentencia impugnada, razón por la cual se declara inadmisible.

27. Por tales motivos, esta Tercera Sala, actuando como corte de casación, decide rechazar el recurso de casación que nos ocupa.

28. De conformidad con lo establecido en la parte final del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, *si la única parte recurrida gananciosa hace defecto, o compareciendo no pide condenación en costas, no habrá lugar a estatuir sobre estas.*

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 PER5 contra la sentencia núm. 202300731 de fecha 1 de

[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 5, 6 de marzo 2013, BJ. 1228

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00292
Recurrente: PER1
Recurrida: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

septiembre de 2023 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

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 el secretario que figuran en la estampa.

da

[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/GGAR-7T62-HEGK-J2AM