REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01967
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
[redacted]ateria: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-0046

[redacted]

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 Distrito Nacional, en fecha **31 de enero de 2025**, año 181° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 202200622 de fecha 9 de junio de 2022 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01967
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
[redacted]ateria: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de septiembre de 2022 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia suscrito por las Lcdas. [redacted] y [redacted], actuando como abogadas constituidas de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] [redacted]ediante memorial depositado en fecha 18 de noviembre de 2022 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogada constituida Lcda. [redacted].

3. El recurso de casación que nos ocupa fue depositado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación, sin embargo, aplican las disposiciones del artículo 93 que establecen: *…queda suprimida la obligación de dictamen del ministerio público y de celebración de audiencias, si todavía no se ha requerido dictamen ni se ha convocado a las partes a audiencia, respecto de los recursos de casación en curso, considerándose que tales expedientes estarán en estado de fallo cuando se encuentren en condiciones de fijación de audiencia bajo el viejo régimen del procedimiento de casación*.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01967
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
[redacted]ateria: Tierras
Decisión: Rechaza

II. Antecedentes

4. En ocasión de la litis sobre derechos registrados en desalojo incoada por [redacted] contra [redacted], en relación con una porción de terreno dentro de la parcela núm. 321-C, distrito catastral núm. 3, municipio y provincia La Vega, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega dictó la sentencia núm. [redacted] de fecha 12 de abril de 2018, la cual rechazó la litis.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202200622 de fecha 9 de junio de 2022, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: En cuanto al fondo, se ACOGE el recurso de apelación interpuesto por la señora [redacted], por intermedio de sus abogada apoderada especial, licenciada [redacted]; en consecuencia, REVOCA en todas sus partes la sentencia No. 026180294 de fecha doce (12) de abril del año dos mil dieciocho (2018), dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega, respecto a la parcela 321-C, del Distrito Catastral 3, del municipio y provincia de La Vega; y por propia autoridad y contrario imperio DECIDE: **SEGUNDO**: Se ACOGE en parte, por los motivos expuestos en esa sentencia, la demanda judicial en desalojo interpuesta por la señora [redacted], mediante instancia suscrita por la licenciada [redacted], en contra del señor [redacted], respecto a la Parcela 321-C, del Distrito Catastral 3, del

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01967
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
[redacted]ateria: Tierras
Decisión: Rechaza

municipio y provincia de La Vega. **TERCERO**: Se ORDENA el desalojo del señor [redacted], o cualquier otra persona que se encuentre ocupando de manera ilegal, la porción de terreno con extensión superficial de 265.52 metros cuadrados, dentro de la Parcela 321-C, del Distrito Catastral 3, municipio y provincia de La Vega, propiedad de la señora [redacted], amparada en la Constancia Anotada matrícula No. [redacted], expedida por el Registro de Títulos de La Vega en fecha 30/11/2009. **CUARTO**: Se pone a cargo del [redacted] del Departamento Norte, la ejecución de esa decisión, en cuanto al otorgamiento de la fuerza pública, luego de que la parte demandante realice las notificaciones de ley correspondientes. **QUINTO**: Se ORDENA al Registro de Títulos de La Vega el levantamiento de cualquier nota preventiva que haya sido inscrita a consecuencia de la presente litis. **SEXTO:** Se CONDENA a la parte recurrida, señor [redacted], al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de la licenciada. [redacted], abogada que afirma estarlas avanzando en su totalidad. **SEPTIMO**: Se ORDENA notificar esa SENTENCIA a todas las partes involucradas, a los fines de ley correspondientes" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de las características del proceso. **Segundo medio**: Violación al sagrado derecho de defensa. **Tercer medio**: Desnaturalización de los hechos. **Cuarto medio**: Desnaturalización de los medios. **Quinto medio:** Inobservancia de las

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01967
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
[redacted]ateria: Tierras
Decisión: Rechaza

disposiciones constitucionales. **Sexto medio:** Falta de motivación y falta de base legal" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

7. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997 que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991 Orgánica de la Suprema Corte de Justicia y el artículo 1° de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08 del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

8. Para apuntalar su primero, segundo, tercero y quinto medios de casación, la parte recurrente expone textualmente lo siguiente:

"**PRIMER MEDIO:** …Desnaturalización de las características del proceso. **Por cuanto 20:** A que el señor [redacted], es propietario de dos porciones de terrenos, una dentro de la Parcela 321-C del [redacted]. No. 03 de La Vega, que posee la cantidad de 232 Metros Cuadrados, derechos que están contenidos dentro de Certificado de Titulo Matricula No. [redacted] y dentro de la Parcela 321-B del [redacted]. 03 de La Vega, la cantidad de 128.72 Metros Cuadrados, derechos adquiridos por medio de la compra realizada a la entidad Alimentos Naturales S.A., situación que hemos demostrado mediante el depósito, tanto del certificado de titulo a nombre del señor [redacted], como del Acto de Venta que avala la compra por este

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01967
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
[redacted]ateria: Tierras
Decisión: Rechaza

realizada. No obstante, la Parte Recurrida, afirma en sus escritos que el hoy Recurrente posee la ocupación sin titularidad de la cantidad de 265.52 Metros Cuadrados dentro de la Parcela 321-B del [redacted]. 03 de La Vega. Situación que nos lleva a comprender que se quiere confundir y persuadir al Tribunal, para que una vez obtenida una sentencia definitiva, desalojar despiadadamente al señor [redacted] de las propiedades que adquirió y que han permanecido bajo su posesión desde el momento realizo las compras. **Por cuanto 21:** A que la corte A-qua ha cometido un error garrafal en la decisión dada al establecer en el artículo TERCERO: Se ORDENA el desalojo del señor [redacted], o cualquier otra persona que se encuentre ocupando de manera ilegal, la porción de terreno con una extensión superficial de 265.52 metros cuadrados, dentro de la Parcela 321-C, del Distrito Catastral 3, municipio y provincia de La Vega, propiedad de la señora [redacted], amparada en la Constancia Anotada matricula No.[redacted], expedida por el Registro de Títulos de La Vega en fecha 30/11/2009, y que de ejecutarse pondría en peligro el derecho fundamental de la propiedad del recurrente, toda vez que ha quedado demostrado que el señor [redacted] es propietario de 232 metros cuadrados dentro de la Parcela 321-C de [redacted]. 3 de La Vega, y que dicha propiedad se encuentra amparada en el Certificado de Títulos anteriormente descrito. Porque en dicha Parcela el recurrente ni siquiera tiene la cantidad de metros que establece la sentencia. Ver Certificado de Títulos. **SEGUNDO MEDIO:** Desnaturalización de los hechos. **Por cuanto 34:** A que la hoy Recurrida ha querido demostrar al Tribunal, que es la propietaria de la parcela completa y en ninguna instancia del proceso ha depositado un plano particular donde se individualizara la parte de terreno que le corresponde dentro de la parcela descrita, mas sin embargo, el señor [redacted] ha demostrado al Tribunal ser el legítimo propietario de dos porciones de terrenos: dentro de la Parcela 321-C del [redacted]. No. 03 de La Vega, que posee la cantidad de 232 Metros Cuadrados y dentro de la Parcela 321-B del [redacted]. 03

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01967
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
[redacted]ateria: Tierras
Decisión: Rechaza

de La Vega, la cantidad de 128.72 Metros Cuadrados, no reconociendo la corte a-qua el derecho de propiedad del recurrente, por lo que ha hecho una mala interpretación del Artículo 545 del Código Civil, alegando que este discrepa los terrenos entre lo legal y lo intruso, pero la verdadera interpretación está basada en la lógica, en los Principios de Derecho, Predio de Interpretaciones de la Ley, Principio de Razonabilidad, Principio de Jura no Vicuria y demás principios que rigen la materia, manteniendo el señor [redacted] el principio "Nadie puede ser obligado a ceder su propiedad a no ser por causa de utilidad pública, previa justa indemnización pericial, o cuando haya discrepancia en la estimación, por juicio de un Tribunal competente, tal como lo dispone el Articulo 51 e la Constitución Dominicana". **Por cuanto 35:** A que la corte a qua al fallar como lo hizo, desnaturalizó los hechos al ampararle el derecho a la recurrida, que además fue objeto de una venta producto de una obtención de un duplicado por perdida realizado de manera temeraria y que nunca se ha demostrado posesión del mismo, es que la señora [redacted] se quiere apropiar de la Parcela completa y llama a los ocupantes, intrusos, ocupantes que tienen sus compras realizadas en el orden que establece la ley y indicando a que acudan a la cordura al entregar los derechos que le correspondían por ser los hijos del señor [redacted], quienes en verdad no cedieron derechos, le pagaron por ello y presentan un Acto de Acuerdo Transaccional en el que en pocas palabras, devuelven el inmueble propiedad de la señora [redacted], pero no indican que parte ocupaban y que cantidad de terreno, para ese entonces el señor [redacted], continuaba con la posesión de los terrenos que habla comprado y que son demostrable con el Certificado de Titulo y el Acto de Venta. **Por cuanto 36:** A que en cuanto a lo expresado por la Recurrida, al reconocer los derechos del Recurrente dentro de la Parcela 321-C del [redacted] 03 de La Vega, afirma que no le pertenecen, obviando que este posee un Certificado de Titulo que avala sus derechos y los hace inatacable por terceros. **Por cuanto 37:** A que en cuanto al informe emitido

por el Agrimensor Stalyn Abreu, este especifica que el señor [redacted] posee los derechos registrados de 232 Mts2 y una ocupación ilegal de 265 Mts2 dentro de la aludida parcela, pero no especifica la ilegalidad de la ocupación, suponemos que por ser este un asunto que concierne al Tribunal y el Agrimensor Stalyn Abreu al emitir su informe, hizo las veces de Juez calificador. **Por cuanto 38:** A que cabe destacar que al momento de este escrito el señor [redacted], no ocupa la porción denominada solo con la cantidad de 265 Mts2, sin indicar el lugar exacto que esta ocupa dentro de la Parcela 321-C [redacted]. 03 de La Vega, es decir que el Tribunal al ordenar un Desalojo debe ser cauto, puesto que dentro de esa Parcela el señor [redacted] posee derechos cuya propiedad es indiscutible y sabemos que las intenciones de apoderarse a como de lugar de la cosa ajena, existe. **TERCER MEDIO:** Desnaturalización de los medios. **Por cuanto 39:** A que según el principio de Inmediación en el Derecho Procesal, consiste en el contacto e intervención directos e inmediato de juez o magistrado que ha de resolver, con la actividad probatoria, consiste en la inmediata presencia del Juez y encaminado a la relación directa de los litigantes con el juez, constituye el medio de que el magistrado conozca personalmente a las partes y pueda apreciar mejor el valor de las pruebas, en ese tenor el Recurrente hizo presencia en varias ocasiones a las celebraciones de las audiencias, en cambio nunca la señora [redacted], quien arrojarla luz a sus pretensiones, compareció a ninguna de las audiencias de los procesos por ella solicitados, mas nunca se aportó copia de una documentación que nos permitiera conocerla ni a los jueces que han intervenido. **Por cuanto 39:** A que en cuanto a lo concerniente a la Inmediatez referida por la Recurrida, constituye una regla de derecho, que al rechazar una demanda al demandante, la parte demandada obtiene ganancia de causa y da origen a que le sea concedidas las costas, habiendo hecho la Juez que dictó la sentencia atacada por el recurso, una correcta aplicación de la ley; en cuanto a la documentación aportada en fotocopia,

cabe destacar que en el Indice de depósito de las mismas, no aparece con la nota que los originales fueron comprobados por la secretaria del tribunal, entonces la sentencia hoy atacada dada por la Corte A-qua, desvirtúa las disposiciones del Articulo 1315 del Código Civil Dominicano, al establecer en la página 92, [redacted], numeral 28 de la sentencia atacada que: con relación a esas pruebas depositadas en fotocopia, las partes no solicitaron la exclusión de los documentos de manera formal, indicando que la ley no descarta en forma absoluta esa forma de suministro de la prueba literal o documental, haciendo con este planteamiento una contradicción total y una incorrecta aplicación del mencionado artículo, desencadenando la no credibilidad y fidelidad en su decisión. **Por cuanto 40:** A que, notamos que la hoy Recurrida, burló al Tribunal, ya que habla prometido que depositaria en La Corte de Apelación los originales de los documentos que fueron aportados como fotocopias, hecho que nunca se realizó, desvalorizando el Tribunal A-quo, la solicitud en las conclusiones vertidas en audiencia, plasmada en la misma sentencia, [redacted], [redacted], artículo segundo de las conclusiones del recurrente, donde solicitamos: Invocar todos los medios de nulidad en contra de la Notificación de Sentencia Inmobiliaria, Notificación de Recurso de Apelación Contra la Sentencia Numero [redacted]4, de fecha 12 de abril del 2018, Notificación del Inventario de las Pruebas Documentales a Dilucidarse, Otros Reparos Procesales, hecha por la señora [redacted], por conducto de la LCDA. VERONICA [redacted], así como las excepciones de forma y de fondo y cualquier otro medio de Hecho y de Derecho....Esto contrario a las ponderaciones dadas en el artículo 29 de la sentencia atacada. **QUINTO MEDIO:** Falta de motivación y falta de base legal. **Por cuanto 58:** A que la Sentencia no. 202200622 de fecha 09/06/2022, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, carece de motivos e ilogicidad, ya que para revocar la Sentencia No. 026180294 de fecha 12 de abril del 2018, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original

del Distrito Judicial de La Vega, se basa en pruebas ilegales con el único fin de no reconocer el derecho propiedad del recurrente debidamente amparado en el Certificado Titulo más que descrito en el cuerpo de este recurso, y despojándolo de que constitucionalmente le corresponde, revocando la indicada sentencia sin dar motivos suficientes, lo que conlleva a la nulidad de la decisión por falta de base legal, ya que la falta de motivación de la sentencia constituye una violación al debido proceso y a las garantías constitucionales contenidas en el articulo 69 de la Constitución Dominicana, confirmado por nuestra Suprema Corte de Justicia en la Resolución 1920/2013, la obligación de motivar las decisiones está contenida en la normativa antes indicada en el articulo 25 de la Convención Americana de los Derechos Humanos, en fuente de la legitimación del juez y de su decisión,... **Por cuanto 58:** A que de igual manera, nuestro Tribunal Constitucional, ha reafirmado el criterio de la debida motivación de la sentencia por los tribunales ordinarios, como garantías del debido proceso. Por eso en su sentencia No. 0009/13 de fecha 11 de febrero del año 2013, estimó conveniente enfatizar lo siguiente:…, en este sentido la Corte Interamericana de los Derechos Humanos en su sentencia de fecha 05 de agosto 2008, párrafos 77 y 78, pp. 22-23, estableció: que la motivación es…. **Por cuanto 59:** A que el ilustre escritor [redacted] establece en su obra que el defecto de base legal puede ser definido como la insuficiencia de las constataciones de hecho que son necesarias para estatuir sobre el derecho, pudiendo la Corte de Casación sancionar de diversas formas esa insuficiencia, que se manifiesta en: … A que en ese sentido, nuestra Suprema Corte de Justicia ha establecido que cuando la sentencia pone a la Suprema Corte de Justicia en la imposibilidad de verificar si la ley ha sido bien o mal aplicada o, cuando existe la mera denominación o calificación de un hecho que resulta insuficiente para determinar los resultados jurídicos… **Por cuanto 61:** A que de acuerdo con la jurisprudencia de nuestra Suprema Corte de Justicia esta decisión de la Corte a-qua carece de motivación y por

tanto constituye un medio de casación. **Por cuanto 62:** A que se ha podido comprobar con todas las pruebas aportadas y lo antes expresado, la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, a través del presente Recurso de Casación, podrá constatar de las violaciones de derechos en que la Corte a-quo, en la sentencia objeto del presente Recurso…" (sic).

9. De la transcripción anterior resulta evidente que la parte recurrente se ha limitado a realizar una exposición ambigua y generalizada de los agravios, así como exposiciones de hechos y opiniones sobre el caso sin establecer criterios sobre cómo la valoración de ellos por el tribunal le ha originado un perjuicio a sus derechos. En este sentido, ha invocado diversos vicios, pero sin proporcionar una explicación adecuada acerca de cómo estos se han manifestado en la sentencia objeto de impugnación.

10. En particular, se evidencia que la parte recurrente alega desnaturalización, sin detallar de manera concreta las bases en las que fundamenta tal afirmación, exponiendo a su vez violación y contradicción de artículos del Código Civil, sin establecer sobre ellos una argumentación que lleve a identificar cómo el tribunal los ha vulnerado. Asimismo, señala la existencia de violaciones relacionadas con la falta de sustento legal y de motivación, argumentando que la sentencia impugnada se apoya en pruebas ilegales, pero sin establecer de qué manera el tribunal de alzada incurrió en la materialización de los agravios invocados. Adicionalmente, no especifica cuáles son las pruebas ilegales en las que el tribunal *a quo* se basó para

justificar su fallo, lo que impide una adecuada comprensión y análisis de los fundamentos de la impugnación presentada.

11. Respecto de la formulación de los medios de casación la jurisprudencia pacífica establece que: …*la enunciación de los medios en el memorial de casación, son formalidades sustanciales y necesarias*[1]*;* en ese orden, sostiene además 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*[2]. Finalmente, se ha indicado que, *solo mediante una fundamentación jurídica ponderable de los medios de casación puede la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, estar en condiciones de examinar si se advierte explique mediante una exposición clara, precisa y coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado*[3].

12. En ese orden y como ya se ha indicado la parte recurrente se ha limitado a denunciar agravios sin establecer cómo estos se han materializado en la sentencia impugnada, de manera precisa y certera, determinándose que los medios de casación analizados son insuficientes e impiden a esta Tercera Sala examinarlos por falta de desarrollo ponderable.

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017.
[2] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179.
[3] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01967
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
[redacted]ateria: Tierras
Decisión: Rechaza

13. En atención a lo expuesto, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, está imposibilitada de ponderar los medios señalados, por violación al artículo 5 de la ley 3726-53 Sobre Procedimiento de Casación, por lo que deben ser declarados inadmisibles.

14. Para apuntalar su segundo medio de casación relativo a la violación al derecho de defensa, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* desvirtuó los hechos respecto de la nulidad del acto núm. 0307-2018 de fecha 11 de octubre de 2018, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega, mediante el cual se notificó la sentencia de primer grado a [redacted], bajo el fundamento de que no le fue notificada en su persona ni en su domicilio, obviando el tribunal que en el referido acto le fue notificada la sentencia en el domicilio de elección en la oficina de su representante legal; tampoco valoró que la actual recurrida en los procesos conocidos ante los jueces de fondo nunca aportó un domicilio real ni demostró en qué consistió el agravio originando por la irregularidad, todo esto conforme a las normas legales y jurisprudencia constitucionales señaladas en su memorial de casación, por lo que el recurso de apelación era caduco.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01967
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
[redacted]ateria: Tierras
Decisión: Rechaza

15. Para fundamentar su decisión en cuanto a la excepción en nulidad planteada, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"…**15**….De conformidad con los documentos que reposan en el expediente se establece que la sentencia objeto de apelación fue notificada a la licenciada [redacted], en calidad de abogada apoderada de la señora [redacted], hoy recurrente, mediante el acto No. 0307/2018, de fecha 11 de octubre de 2018…**16.** Por otro lado, el recurso de apelación interpuesto por la señora [redacted] fue depositado por ante la secretaría de este Tribunal en fecha 3 de octubre de 2019; …**18**. Tenemos que para que la notificación pueda constituir el punto de partida del plazo de apelación, debe hacerse de forma regular, respetando las formalidades legales; de modo que para que esa notificación surta el efecto para el que es destinada, la sentencia debe ser notificada a las partes mismas, porque la notificación a persona constituye la regla, por lo que cuando se le notifica a la persona misma, esta es válida cual que sea el lugar donde sea entregada ….**24.** De todo lo anteriormente expuesto se comprueba que el acto No. 0307/2018 de fecha 11/10/2018, diligenciado por el ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega, no le es vinculante a la señora [redacted], porque no fue notificado a persona o a domicilio, sino a la parte que fue su representante legal en primer grado. Y, al tratarse de una sentencia que pone fin a una instancia, la misma debió ser notificada a persona o a su domicilio a la parte sucumbiente, a los fines de garantizarle el derecho de defensa, por lo tanto, la sentencia no fue notificada válidamente, y por vía de consecuencia procede acoger la excepción propuesta por la parte recurrente y al efecto declarar nulo el referido acto; y de rechazar la solicitud de inadmisibilidad del recurso de

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01967
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
[redacted]ateria: Tierras
Decisión: Rechaza

apelación por violación al plazo prefijado, por haberse comprobado que el recurso fue interpuesto dentro del plazo legal establecido; valiendo decisión al respecto, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de la presente sentencia"(sic).

16. La valoración del medio analizado y de los motivos contenidos en la sentencia permiten a esta Tercera Sala establecer que el tribunal *a quo* señala de manera eficiente los criterios que daban lugar a la anulación del acto núm. 0307/2018 de fecha 11 de octubre de 2018, contentivo de la notificación de la sentencia de primer grado anteriormente descrito, al ser notificada a la abogada que ante el primer grado ejerció la representación legal de la actual recurrida, valorando el tribunal que este sólo puede ser validado cuando no perjudique el ejercicio de su derecho defensa; que en ese orden esta Sala evidencia que en el primer grado la actual recurrida fue representada por la Lcda. [redacted], a la cual le fue notificada la sentencia, sin que se evidencie que esta haya ejercido en su nombre y en tiempo hábil el recurso de apelación conocido en la alzada; todo lo contrario, se comprueba que mediante instancia de fecha 3 de octubre de 2019 es que recurre en apelación la actual recurrida mediante la representación de la Lcda. [redacted], abogada distinta a la que le representó en primer grado, lo que permite a esta Sala confirmar que el

referido acto carecía de validez para ser tomado como punto de inicio del plazo para recurrir en apelación.

17. De igual forma, resulta oportuno señalar que, conforme con el precedente constitucional, *la notificación hecha en el estudio profesional del abogado es válida, a condición de que sea el mismo abogado que representó los intereses de la parte interesada ante el tribunal de alzada como en la nueva jurisdicción ante la cual se recurre*[4]; situación que no se advierte en el presente caso, motivos que permite desestimar el medio analizado.

18. Para apuntalar su cuarto medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* no apreció los artículos 6, 8, 39, 51, 68, 69, 110 de la Constitución, los artículos 544 y 545 del Código Civil y el artículo 106 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción inmobiliaria, en razón de que la alzada no valoró la prueba por excelencia que es el certificado de título matrícula núm. [redacted], que ampara el derecho de propiedad del ahora recurrente de un área de 232.00 m² dentro de la parcela 321-C, anteriormente descrita y que mantiene la posesión de sus terrenos.

19. Sigue exponiendo la parte recurrente, que la alzada con su sentencia cercena su derecho de propiedad al ordenar el desalojo en su ordinal tercero

[4] Sentencia núm. TC/0279/17 de fecha 24 de mayo 2017.

a favor de la recurrida [redacted], amparada en la constancia anotada matrícula [redacted] respecto de una porción de 265.52 m² dentro de la parcela 321-C, inobservando el tribunal *a quo* que él también posee derechos sólidos e inalienables dentro de la parcela en litis, por lo que su derecho no fue protegido ni obtuvo en el presente caso un trato igualitario como describe la norma constitucional.

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

"…**34.** Adicional a todo lo anteriormente referido, cabe resaltar que se verifica en el expediente que el señor [redacted] tiene registrada un área de terreno con superficie de 232.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela 321-C, por haberla adquirido mediante compra realizada en fecha 22 de agosto de 1997 a la entidad social Suarez & Olivo, S.A., amparada en la matricula número [redacted] de fecha 9 de enero de 2008. **35.** El expediente revela que a solicitud del [redacted] se realizó un levantamiento, luego de la escogencia de una terna propuesta por el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), del Agrim. [redacted], quien mediante informe rendido en fecha 12 de marzo de 2014 hace constar que el SEÑOR [redacted] ocupa una porción con un área de 232.00 metros cuadrados dentro de la Parcela 321-C, registrada a su favor; y que de igual manera ocupa dentro de la misma parcela 321-C, una segunda porción con un área de 265.52 metros cuadrados, en calidad de mera ocupación….**41.** En la especie, la parte recurrida afirma que la porción que se encuentra ocupando está ubicada en la Parcela 321-B y no en la Parcela 321-C como sostiene la parte recurrente….**44.** En atención a los documentos antes mencionados en

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01967
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
[redacted]ateria: Tierras
Decisión: Rechaza

especial al informe emitido en fecha 12/03/2014 por el Agrim. [redacted] (CODIA 27964), dirigido al [redacted] ante la Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Norte, como resultado del levantamiento realizado sobre los terrenos que ocupa el señor [redacted] dentro de la Parcela 321-C, del Distrito Catastral 3, del municipio y provincia La Vega, robustecido como el plano levantado por dicho agrimensor, se advierte que dicho señor ocupa dentro de este inmueble una porción de terreno con área de 265.52 metros, bajo calidad de mera ocupación; porción sobre la cual esta Alzada no ha probado por las vías que la ley acuerda a su favor y de manera eficaz tener algún derecho registrado o registrable. …**48.** En definitiva, podemos afirmar que el señor [redacted] probó de manera idóneo y eficaz el derecho de propiedad que le asiste en relación a una porción de terreno con superficie de 232.00 metros cuadrados dentro de la parcela 321-C, del Distrito Catastral 3, del municipio y provincia La Vega; pero respecto a la porción de terreno con superficie de 265.52 metros cuadrados, dentro de la misma Parcela 321-C, no demostró de ningún modo tener derechos registrados o registrables sobre ésta; así como tampoco demostró que la propietaria demandante en desalojo y hoy recurrente le haya autorizado ocupar esa porción, o que le haya prestado, alquilado o arrendado el terreno; por ende, su ocupación sobre esos 265.52 metros cuadrados debe ser catalogada como de intrusa, precaria e ilegal y por vía de consecuencia, debe ser ordenada su expulsión…" (sic).

21. Del estudio de los motivos contenidos en la sentencia impugnada esta Sala ha podido advertir que, contrario a lo establecido por la parte recurrente en su medio de casación analizado, el tribunal *a quo* ordenó el desalojo de un área de 265.52 m² dentro de la parcela 321-C más arriba señalada bajo las normas que rigen la ley y la Constitución, y que del

contenido de la sentencia se comprueba que la alzada actuó sobre criterios sustentados en los elementos de derecho evidenciados de su instrucción, como es el levantamiento parcelario realizado por un profesional con calidad y fe pública, que estableció que el recurrente además de ocupar el área que por derecho le corresponde de 232.00 m², ocupa otra área de 265.52 m² que es justamente la porción reclamada por la actual recurrida [redacted], quien tiene derechos registrados ascendentes a un área de 1,095.67 m² amparados en la constancia anotada matrícula [redacted].

22. En esa línea argumentativa la jurisprudencia ha establecido que *la disposición del artículo 47, párrafo I, de la Ley 108-05 de Registro inmobiliario, que prohíbe el desalojo de un copropietario por otro, no impide que se ordene el desalojo si una parte aporta la prueba que demuestre que la acción va dirigida contra una parte que está ubicada en un predio de la parcela que no le corresponde, para cuya determinación el tribunal deberá examinar el origen de los derechos de cada parte, conforme a los actos sometidos al registro, asó como ordenar un levantamiento técnico que ilustre la ubicación de cada parte conforme a las delimitaciones de las porciones que adquirieron*[5].

23. En ese sentido, al comprobar el tribunal *a quo* que efectivamente el actual recurrente ocupa más derechos de los que le corresponden, e indicar en su

[5] [1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 63, 22 de marzo de 2017, BJ. 1276, pp. 3365-3372.

sentencia de manera clara y eficaz los motivos que originan y justifican el desalojo de la porción de terreno de 265.52 m², sobre la cual el ahora recurrente no pudo justificar la legalidad de su ocupación, el tribunal actuó conforme los parámetros legales y constitucionales que rigen la materia, por lo que esta Sala debe de concluir que no se encuentran materializados en el presente caso los agravios alegados, procediendo desestimar el medio bajo estudio y con ello, rechazar el presente recurso de casación.

24. En razón de que las costas procesales son un asunto de interés privado que deben ser solicitadas por la parte interesada, no ha lugar a estatuir sobre ellas, ya que en el presente caso no fue solicitado por la parte recurrida en su memorial de defensa.

V. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 202200622 de fecha 9 de junio de 2022,

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01967
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
[redacted]ateria: Tierras
Decisión: Rechaza

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

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

[redacted], Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.

Kr.