REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-23-02383
Solicitud núm.: 2024-R0393871
Recurrente: [redacted]
Recurrida: Rancho Zafarraya, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-0267

[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 secretaría de la Sala en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo Distrito Nacional, en fecha **26 de febrero de 2025**, años 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. 202400624 de fecha 16 de mayo de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0495-23-02383
Solicitud núm.: 2024-R0393871
Recurrente: [redacted]
Recurrida: Rancho Zafarraya, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de julio de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad comercial Rancho Zafarraya, SRL., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 20 de agosto 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. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de la litis sobre derechos registrados en desalojo, en relación con la parcela núm. 95, distrito catastral núm. 9, municipio Moca, provincia Espaillat, incoada por [redacted] contra la sociedad comercial Rancho Zafarraya, SRL., la cual, a su vez, demandó reconvencionalmente en daños y perjuicios, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Espaillat dictó la sentencia núm. [redacted]0 de fecha 17 de mayo del 2023, que rechazó la litis principal así como también la demanda reconvencional.

Exp. núm.: 0495-23-02383
Solicitud núm.: 2024-R0393871
Recurrente: [redacted]
Recurrida: Rancho Zafarraya, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202400624 de fecha 16 de mayo de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: En cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación interpuesto por el señor [redacted], mediante instancia depositada por ante el Centro de Servicio Presencial Palacio de Justicia Espaillat (Moca) en fecha 23 de junio de 2023; en consecuencia se CONFIRMA en todas sus partes la Sentencia número [redacted]0 de fecha 17/5/2023, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, que tiene por objeto el inmueble identificado como Parcela núm. 95, del Distrito Catastral No. 9 del municipio de Moca, provincia de Espaillat. **SEGUNDO**: CONDENA a las partes recurrente señor [redacted], al pago de las costas del procedimiento, a favor de los licenciados [redacted] e [redacted], quienes afirman haberla avanzado en su totalidad. **TERCERO**: ORDENA, notificar esta SENTENCIA, mediante el ministerial [redacted], Alguacil Ordinario del Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte, a todas las partes involucradas" (sic).

III. Medio de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio**: Desnaturalización de los hechos y de las pruebas de la causa, por igual una errónea valoración de las mismas. Errónea aplicación del párrafo I del art. 47 de la Ley no. 108-05 sobre Registro Inmobiliario" (sic).

Exp. núm.: 0495-23-02383
Solicitud núm.: 2024-R0393871
Recurrente: [redacted]
Recurrida: Rancho Zafarraya, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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. Incidente

7. La parte recurrida en su memorial de defensa solicita de manera principal, la inadmisibilidad del recurso de casación, sustentada en que la parte recurrente no indica en qué consistió ni cómo se incurrió en el vicio denunciado en la sentencia impugnada.

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

9. El examen del incidente planteado se encuentra fundamentado a la falta de una exposición concreta y clara de los agravios contra la sentencia impugnada, es decir, se sustenta en el desarrollo no ponderable del medio, fundamento que esta Tercera Sala ha establecido de manera constante el

criterio de que dicha situación no origina la inadmisión del recurso, sino su rechazo[1], por tanto, debe ser desestimada la presente solicitud.

10. La parte recurrente expone en el desarrollo su único medio de casación, textualmente, lo siguiente:

"En Primer Grado, la parte Demandada, hoy Recurrida, RANCHO ZAFARRAYA S.R.L, invoco un medio de inadmisión, en el sentido que la Parte Demandante, hoy Recurrente, No tiene derecho para actuar, siendo rechazado por el Tribunal a-quo en los numerales 8 al 11 inclusive de la sentencia del primer grado, además, Rechazó la Demanda Reconvencional en Reparación de Danos y Perjuicios (Ver 20, 21 y 22 de dicha sentencia, y, para Rechazar la Litis sobre Derechos Registrados el Juez del Tribunal del primer grado no la Core a-quo ponderaron las pruebas y argumentos del hoy recurrente, motivando erradamente ambos tribunales las sentencias de referencias. Como fundamento del recurso de apelación el hoy recurrente alegó ante la Corte A-qua que el tribunal del primer guardo no valoro adecuadamente las declaraciones de dadas por las partes en litis y los testigos en primer grado en la que según consta en la sentencia del primer grado en sus ponderaciones el tribunal establece lo siguiente: la parte demandante ha solicitado a este tribunal el desalojo de una porción de terreno equivalente a 5,805.70 Mtrs.2, de la parcela no. 95 del D. C. no 9 de Moca; Que la parcela posee una extensión superficial de 114,746.46 Mtrs.2, registrada a nombre del señor [redacted], la cual está dividida en dos porciones o paño; b) Que el señor [redacted] compro al señor [redacted], la cantidad de 23,771.70 Mtrs.2 dentro de la parcela en cuestión ratificada dicha venta

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. 033-2020-SSEN-00832, 16 de diciembre 2020, BJ. 1321

Exp. núm.: 0495-23-02383
Solicitud núm.: 2024-R0393871
Recurrente: [redacted]
Recurrida: Rancho Zafarraya, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

según el acto de fecha 2/3/2017; y a la vez vendió todos sus derechos; c) Que la parte demandada tienen ocupada dicha cantidad de terreno por lo que procede el desalojo de la porción, d) Que según el informe rendido por agrimensora [redacted], que dicha porción prevalece el 5% según provee los Reglamentos de Mensuras Catastrales y de Deslinde y podrá perjudicar al demandante, e) Que según informe del agrimensor [redacted], realizando un deslinde dentro de la referida parcela no. 95, del D. C. No. 9 de moca, identifica que le falta terreno para culminar con dicho proceso;) Que al demandante le falta la cantidad de 5,805.70 Mtrs.2, lo cual lo ocupa la Compañía Rancho Zafarraya lo cual por medios de pruebas gráficas y testimoniales hace valer. Que la parte demandada RANCHO ZAFARRAYA S.RLL, en el que en síntesis alega: a) Que la Compañía Rancho Zafarraya, tiene una ocupación con una extensión superficial de 87,443.50 Mtrs.2 dentro de la parcela No. 95 del D. C No. 9 de Moca; b) A que las partes demandantes no tienen derecho registrados, no existe su posesión, y que aunque fuere titular del derecho a quien este le compro, señor [redacted], no es parte de este proceso; y en virtud de la constancia, este nunca podrá alegar la solicitud de desalojo, según el Art. 47 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario; c) Alega además la parte demandada, que dichas porciones está dividida, por el rio Jababa o cacique dando lugar a las dos porciones; d) Que además conlleva a que a las dos partes, para su totalidad le faltan terrenos; así lo determina el informe rendido por la agrimensora [redacted]; en el que establece que esta parcela se ve afectada por el cruce de la carreta de la soledad y el rio cacique, por lo que se reduce las porciones de cada propietario. Que al analizar además, que sus ocupaciones están basadas en su posesión material y en constancias anotadas; sin embargo, el demandado tiene constancia de sus derechos y la porción debidamente ocupada, concretamente hay dos situaciones fundamental del derecho, por un lado el registro de los derechos del demandado y por el otro lado la ocupación

material de dichos derechos, además, que este tiene debidamente cercada y pastoreada de reses, tal y como pudo comprobar el tribunal al momento del descenso realizado, así como del informe realizado por la agrimensora [redacted]. Que, como se ha podido apreciar, por todas las pruebas depositadas, el informe de la agrimensora y la realidad del terreno, sucede que dichos derechos fueron registrados con la derogada ley 1542 y a la sazón la mensura pasaba de un lado del caudal de rio, tal como se comprueba en la especie, encontrándose la porción que se pretende desalojar dentro de los derechos de la demandante, quien por demás tiene un faltante dentro de sus derechos por situaciones de irregularidades presentadas en el terreno, lo cual también afectaría otros derecho dentro de dicha parcela. Siendo de principio, que los jueces de fondo son soberanos para apreciar y decidir el valor que se le debe atribuir a las pruebas y a los elementos de juicio que se aportaron ante ellos en las causas y litigios sometidos a su decisión; que esa apreciación solo puede ser descartada o puesta en duda en ocasión cuando se basan en documentos cuyo contenido haya sido reproducido en forma distorsionada por los jueces, o cuando se haya atribuido a esos documentos obviamente apartado de su significado palmario (...)." Sentencia 11 de abril 1980, Bol. Jud. 833, Págs. 709-710. Lo dicho anteriormente del párrafo 1 del artículo 47 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario; se desprende que no procede el Desalojo de un mismo inmueble contra otro en virtud de una constancia anotada. Que, como el recurrente [redacted], actúa en virtud de un acto de venta, subrogándose en los derechos de su vendedor, para el caso de la especie, que considera que actúa en virtud de una carta anotada, demandando a otro que también es propietario, de unos derechos soportados en carta anotadas, que, en ese sentido en virtud del texto mencionado, resulta improcedente, mal funda y carente de base legal, la demanda de que se trata. Para fallar como lo hizo la Corte A-quo fue por una Desnaturalización de los Hechos y las Pruebas que lo llevó a emitir un fallo en perjuicio del Demandante-

Exp. núm.: 0495-23-02383
Solicitud núm.: 2024-R0393871
Recurrente: [redacted]
Recurrida: Rancho Zafarraya, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Recurrente, como se desarrollará en cuanto al fondo de la demanda principal, donde expresaremos claramente el vicio denunciado. Además, El Tribunal A-quo incurrió en una errónea aplicación del párrafo 1 del art. 47 de la ley No. 108-05, al señalar dicho tribunal que: "Que, por otro lado, y como colofón a lo dicho anteriormente del párrafo 1 del artículo 47 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario; se desprende que no procede el Desalojo de un mismo inmueble contra otro en virtud de una constancia anotada. Que, como el demandante [redacted], actúa en virtud de un acto de venta, subrogándose en los derechos de su vendedor, para el caso de la especie, que considera que actúa en virtud de una carta anotada; demandando a otro que también es propietario, de unos derechos soportados en carta anotadas, que, en ese sentido en virtud del texto mencionado, resulta improcedente, mal funda y carente de base legal, la demanda de que se trata". El Tribunal aplicó dicho artículo de manera mecánica y errada al desnaturalizar los hechos y pruebas de la causa, así como realizar una errónea valoración de las mismas. Resulta que dicho artículo ha sido aclarado por la jurisprudencia de la forma siguiente: "Considerando, que la indicada disposición legal, es decir, el artículo 47 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, base normativa sobre la cual el Tribunal Superior de Tierras fundamentó su fallo, para revocar la sentencia de primer grado y rechazar la demanda en desalojo, rige y así debe entenderse, que cuando en la parcela en discusión, si ambas partes tienen derecho, y se disputan lo inherente a la ocupación o incorrecta ubicación, la parte interesada en desalojar, debe aportar otros elementos de prueba donde se demuestre que la acción va dirigida contra una parte que está ubicada en un predio de la parcela que no le corresponde; determinar ello, implica que sea examinado el origen de los derechos de cada parte, conforme a los actos sometidos al registro; vale decir, donde adquirieron de sus causantes, además de un levantamiento técnico que ilustre la ubicación de cada parte conforme a las delimitaciones de las porciones que adquirieron, por

consiguiente, limitarse el tribunal a considerar que no procedía el desalojo, cuando la litis arrastra el problema de ubicación, ha realizado una aplicación desvirtuada de la ley por cuanto no lo ha hecho en procura de armonización con los principios orientadores del sistema registral, tales como el de especialidad y de oponibilidad". (Sentencia No. 199, de fecha 22 de marzo del 2017, Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, pág. 11) (Negritas nuestras).El Recurrente aportó al tribunal a-quo cada uno de los requisitos señalados ut supra, los cuales no fueron objeto de una correcta valoración por el Tribunal A- quo como se ha desarrollado precedentemente, y como se explicará en el fundamento sobre acoger en cuanto al fondo lo solicitado por el ahora Recurrente. En el caso de la especie, y en primer grado, quedado probado con lógica, certeza y razonabilidad que la parte Demandada, hoy Recurrida, ocupa de manera ilegal la porción de terreno de 5,805.70 mts2, procediendo la parte Demandante la producción de pruebas documentales, graficas, esta última elaborada desde el 1986, periciales y testimoniales que sustentan sus pretensiones, las cuales son certeras, precisas, coherentes. Tanto el tribunal del primer grado como al corte a-qua cercenaron el derecho de propiedad del recurrente quien es legítimamente propietario de los derechos reclamados, tal y como fue demostrado ante dichos tribunales." (sic).

11. De la transcripción anterior resulta evidente que la parte recurrente se ha limitado en el desarrollo de su único medio, a realizar una exposición ambigua y generalizada, alegando mala interpretación de la ley y de la jurisprudencia, sin establecer de manera directa y eficiente los agravios o violaciones incurridos por el tribunal *a quo* en su sentencia, ni mucho menos ha indicado cómo el vicio de desnaturalización de los hechos invocado se ha materializado en la sentencia impugnada; que en ese mismo orden se

evidencia que si bien la parte alega errada valoración de las pruebas, no identifica efectivamente sobre cuáles pruebas específicamente se encuentran fundamentadas sus afirmaciones y cómo el tribunal estableció sobre ellas una errada interpretación que le ha ocasionado un perjuicio.

12. 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*[2]*;* en ese orden, sostiene además 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]*;* Finalmente, se ha indicado que *las facultades excepcionales de la Suprema Corte de Justicia, como corte de casación, para observar si los jueces apoderados del fondo del litigio les han dado a los documentos aportados al debate su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas son contrarias o no a los documentos depositados, solo pueden ser ejercidas si se invocan expresamente en el memorial de casación y si este se acompaña con la pieza argüida de desnaturalización*[4].

13. En atención a lo expuesto se permite concluir, que los alegatos transcritos resultan insuficientes e impiden a esta Tercera Sala examinarlos por falta de

contenido ponderable; que, en ese orden, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, está imposibilitada de ponderar los agravios denunciados, por violación al artículo 16 de la Ley núm. 2-23, por lo que deben ser declarados inadmisibles.

14. En ese tenor, esta Tercera Sala ha sentado el criterio de que …*cuando se examinan los medios contenidos en el recurso de casación, aun sea para declararlos inadmisibles por cualquier causa (por su novedad o haber sido dirigidos contra un fallo diferente al atacado), habría que considerar que se cruzó el umbral de la inadmisión de la vía recursiva que nos ocupa …por lo que la solución sería el rechazo del recurso...;* en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

15. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por ambas partes sucumbir respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones.

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina

jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 202400624 de fecha 16 de mayo de 2024 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 de procedimiento.

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