REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-21-01815
Solicitud núm: 2024-R0376657
Recurrente: [redacted] y García
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-0625

[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, [redacted]rera 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 de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de marzo de 2025**, años 182° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] y García contra la sentencia núm. 202400704 de fecha 31 de mayo de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0495-21-01815
Solicitud núm: 2024-R0376657
Recurrente: [redacted] y García
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 19 de julio de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted] y García.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] mediante memorial depositado en fecha 30 de julio de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de nota preventiva u oposición, ejecución de transferencia y deslinde en relación con la parcela núm. 34, Distrito Catastral núm. 2, municipio [redacted], provincia Espaillat, incoada por [redacted] y García contra [redacted] y Bernardina [redacted], y la demanda en nulidad de acto de venta incoada por [redacted] contra [redacted] y García, [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción

Exp. núm.: 0495-21-01815
Solicitud núm: 2024-R0376657
Recurrente: [redacted] y García
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Original del Distrito Judicial de Espaillat dictó la sentencia núm. [redacted]8 de fecha 1 de febrero de 2021, que dispuso la nulidad del poder de fecha 12 de marzo de 2003 mediante el cual [redacted] autorizaba a [redacted] a vender derechos dentro de la mencionada parcela; declaró la nulidad parcial del acto de venta de fecha 30 de marzo de 2007 respecto del 50% de los derechos de [redacted] y ordenó la ejecución de ese contrato, únicamente sobre el 50% de los derechos correspondientes a [redacted], ordenando al Registro de Títulos rebajar de la constancia anotada núm. 83-161 los derechos transferidos a favor de [redacted] y García y cancelar la constancia anotada matrícula núm. [redacted] expedida a favor de [redacted].

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación, de manera parcial, por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202400704 de fecha 31 de mayo de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: En cuanto al fondo, ACOGE, parcialmente, el recurso de apelación interpuesto en fecha 04 de junio del 2020 por la señora [redacted], representada por los licenciados [redacted] y [redacted], en contra de la sentencia núm. [redacted]8, de fecha 01 de febrero del 2021, dictada por el Tribunal de Tierras de

Exp. núm.: 0495-21-01815
Solicitud núm: 2024-R0376657
Recurrente: [redacted] y García
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Jurisdicción Original de Espaillat, en relación a la litis sobre derechos registrados que tiene como objeto la Parcela 34, del Distrito Catastral No. 02, del municipio de [redacted], provincia Espaillat; en consecuencia: **SEGUNDO:** MODIFICA, la sentencia núm. [redacted]8, de fecha 01 de febrero del 2021, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, en su ordinal segundo para que en lo adelante se lea de la manera siguiente: SEGUNDO: En cuanto al fondo de dicha las indicadas demandas este tribunal decide: A).- Acoge la nulidad del poder de fecha 12/3/2003, otorgado por la señora [redacted] a favor del señor [redacted], poder este que le autorizaba a vender dentro de la parcela 34, del Distrito Catastral No 2, del municipio de [redacted]; en consecuencia declara nulo el acto de venta de fecha 30 del mes de marzo del 2007, con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], Notario Público de los del municipio de [redacted], por medio del cual el señor [redacted] procedió en su nombre y en representación de la señora [redacted], a vender a favor del señor [redacted] una porción de terreno con una extensión superficial de 1447 metros cuadrados, dentro de la Parcela 34, del Distrito Catastral No. 02, del municipio de [redacted], provincia Espaillat. **TERCERO:** REVOCA, los ordinales tercero y cuarto de la sentencia núm. [redacted]8, de fecha 01 de febrero del 2021, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat. **CUARTO:** AUTORIZA, a la parte recurrente, el desglose de la constancia anotada matricula No. [redacted] expedida a favor de la señora [redacted] con relación a una porción de terreno de 6,791 metros cuadrados, dentro de la parcela No. 34, del Distrito Catastral No.2, del Municipio de [redacted]. **QUINTO**: COMPENSA, las costas del procedimiento. **SEXTO:** ORDENA, COMUNICAR esta sentencia a todas las partes involucradas, a la Oficina de Registro de Títulos de Moca para que realice el levantamiento de la nota

preventiva producto de esta litis, y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte para los fines de lugar" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente en su memorial de casación no enuncia de forma concreta los medios de casación que lo sustentan, sino que de manera general desarrolla los vicios atribuidos a la sentencia impugnada, lo que impide su descripción específica en este apartado.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel Alexis Read Ortiz**

6. Esta sala es competente para conocer del presente recurso de conformidad con lo establecido en los artículos 154 numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

V. Incidentes

7. En su memorial de defensa la parte recurrida plantea de manera principal, que se declare la nulidad del recurso de casación sustentado en que el acto de emplazamiento no contiene elección de domicilio en la ciudad de Santo Domingo y por no exhortar a comparecer ante la Suprema Corte de Justicia en el plazo de 10 días hábiles en violación del artículo núm. 20 de la Ley núm.

2-23 sobre Recurso de Casación; y de manera subsidiaria, que se declare inadmisible el recurso por no depositar el acto de emplazamiento dentro de los 15 días hábiles luego de su interposición y no contener los medios en los cuales se fundamenta el recurso de casación.

8. Como los anteriores pedimentos tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso procedemos a examinarlos con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal. Procediendo en primer término evaluar la solicitud de caducidad por ser una cuestión prioritaria.

a) En cuanto a la caducidad del recurso de casación

9. En cuanto a la inadmisibilidad planteada relativa a la violación del artículo 20 en su párrafo II, el cual indica: *Pasados quince (15) días hábiles a contar del depósito del recurso de Casación, sin que se produzca el señalado depósito del acto de emplazamiento, la Corte de Casación estará habilitada para pronunciar la caducidad del recurso, de oficio o a pedimento de parte;* por aplicación del principio *iura novit curia*, existe la facultad de otorgar la verdadera calificación a los hechos del proceso y argumentos de las partes; en ese sentido, en vista de que el depósito del acto de emplazamiento fuera de plazo da lugar a la caducidad del recurso, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia tratará la indicada solicitud

como tal, por constituir esta la calificación jurídica adecuada en que la parte recurrida apoya su solicitud.

10. En el caso que nos ocupa, consta el memorial de casación depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia en fecha 19 de julio de 2024, siendo por consiguiente el último día hábil para el depósito del acto de emplazamiento el 12 de agosto de 2024.

11. Así las cosas, habiéndose depositado en fecha 26 de julio de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial el acto de emplazamiento núm. 1150/2024 de fecha 24 de julio de 2024, instrumentado por [redacted], alguacil de estrado de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Puerto Plata, resulta evidente que dicho depósito se realizó dentro de los 15 días hábiles que establece la ley, por lo que este pedimento debe ser desestimado.

b) En cuanto a la nulidad del recurso de casación

12. En ese contexto, se verifica que la parte recurrida pretende la aplicación de las previsiones contempladas en el artículo 20 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, las cuales no conducen a la nulidad del recurso sino a la nulidad del acto de emplazamiento en casación, por lo que el referido incidente será tratado como tal.

Exp. núm.: 0495-21-01815
Solicitud núm: 2024-R0376657
Recurrente: [redacted] y García
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

13. En esas atenciones, se verifica que el emplazamiento fue realizado mediante acto núm. 1150/2024 de fecha 24 de julio de 2024, instrumentado por [redacted], de calidades ya indicadas. Al respecto conviene destacar que el artículo 20 de la Ley núm. 2-23 establece que *El emplazamiento ante la Corte de Casación deberá contener, a pena de nulidad, lo siguiente: … 4) La designación del abogado que lo representará, a pena de nulidad, y la indicación del estudio de este, que deberá estar situado permanentemente o de modo accidental, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional…8) Exhortación a comparecer hecha a la parte emplazada para que, dentro del plazo de diez (10) días hábiles a contar del acto de emplazamiento, comparezca mediante el depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, de un memorial de defensa con constitución de abogado, que contenga sus medios de defensa y excepciones, así como recurso de casación incidental o alternativo.*

14. Es preciso resaltar que si bien las disposiciones del referido artículo 20 sancionan con la nulidad del acto de emplazamiento las omisiones de las formalidades descritas, esto solo es a condición de que se advierta una lesión al derecho de defensa de la parte que la invoca, conforme lo dispuesto por el artículo 88 de la Ley núm. 2-23, *Ninguna nulidad podrá ser pronunciada si quien la invoca no prueba el agravio causado por la irregularidad alegada.*

15. Así las cosas, del estudio del expediente esta Tercera Sala ha comprobado que la parte recurrida presentó oportunamente sus medios de defensa notificando a la parte recurrente su memorial mediante el acto núm. 00767-2024 de fecha 2 de agosto de 2024 instrumentado por [redacted], alguacil de estrado del Juzgado de Paz de [redacted], lo que demuestra que el acto contentivo de emplazamiento cumplió con su objetivo, en tanto que la parte recurrida pudo formular sus medios de defensa contra el recurso de casación; de ahí que conforme con los textos legales citados y la máxima *no hay nulidad sin agravio,* se rechaza la excepción procesal de nulidad formulada.

c) En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación por falta de desarrollo ponderable

16. Esta Tercera Sala ha establecido el criterio de que *la inadmisión del recurso debe quedar restringida a aspectos relacionados a procedimientos propios del recurso, tal y como sería su interposición fuera del plazo, la falta de calidad o interés del recurrente para actuar en consecuencia o que haya sido interpuesto contra una sentencia o decisión para la cual no esté abierta esta vía recursiva…*[1].

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 92, 28 de febrero 2020, BJ. 1311.

17. En ese sentido, *cuando se examinan los medios contenidos en el recurso de casación, aun sea para declararlos inadmisibles por cualquier causa… habría que considerar que se cruzó el umbral de la inadmisión de la vía recursiva que nos ocupa, que es la casación; por lo que, en caso de que todos los medios contenidos en el memorial fueran declarados inadmisibles, la solución sería el rechazo del recurso, no su inadmisión*[2]; motivos por los cuales se desestima el medio de inadmisión propuesto *y se procede al examen de los agravios que sustentan el recurso.*

18. Para apuntalar los agravios contra la sentencia impugnada la parte recurrente alega lo que se transcribe a continuación:

"Por cuanto: a que, el Código Civil Dominicano en su Art. 1134 establece textualmente lo siguiente: Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que estén autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe. **Por cuanto:** a que, el Código Civil Dominicano en su Art. 1135 establece textualmente lo siguiente: Las convenciones obligan, no solo a lo que se expresa en ellas, sino también a todas las consecuencias que la equidad, el uso o la ley dan a la obligación según su naturaleza. **Por cuanto:** a que, el Código Civil Dominicano en su Art. 1138 establece textualmente lo siguiente: La obligación de entregar la cosa es perfecta, por solo el consentimiento de los contratantes. Hace al acreedor propietario y pone a su cargo aquella desde el instante en que debió entregársele, aun cuando no se haya verificado la tradición, a no ser que el deudor esté puesto en mora de entregarla; en cuyo caso, queda la cosa por

[2] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 92, 28 de febrero 2020, BJ. 1311.

Exp. núm.: 0495-21-01815
Solicitud núm: 2024-R0376657
Recurrente: [redacted] y García
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

cuenta y riesgo de este último. **Por cuanto:** a que, honorables magistrados, hemos citado la base legal donde el recurso de casación interpuesto por el recurrente el señor [redacted] reúne las condiciones de que hubo una venta basada en la convención entre las partes, la entrega de la cosa, bajo un acto bajo firma privada de un notario, que el vendedor tenía capacidad para vender y el comprador para adquirir y que existía el objeto de la venta que era un derecho de 1447 metros cuadrados de terreno en la parcela no. 34 del Distrito catastral no. 2 del distrito municipal de Joba Arriba, del municipio de [redacted], provincia Espaillat y que el juez de jurisdicción original en su sentencia no. [redacted]8 de Moca, en síntesis anuló el poder de fecha 12 del mes de marzo del 2003 dado por la recurrida al recurrente estando en vida ambos, sin embargo, el juez de jurisdicción original admitió el acto de venta de fecha 30 del mes de marzo del año 2007 entre el vendedor y comprador de buena fe, estando vivos ambos exesposos, propietarios de la parcela, aunque ya tenían seis años de divorciados el juez validó el acto de venta porque este reunía todas las condiciones que la ley manda, además, el juez de jurisdicción original no tomó en cuenta al momento de dar su sentencia que en fecha 29 de enero del año 2008 el vendedor había fallecido, por lo que, al emitir su sentencia del 1 de febrero del año 2021 tendría que tomar en cuenta si existía o no una determinación de herederos y una división de la parcela. **Por cuanto:** a que, el tribunal a quo en su sentencia del 31 de mayo del año 2024 acogiendo el recurso de apelación a la sentencia del tribunal de jurisdicción original a solicitud de la parte apelante o recurrente ante el tribunal superior de tierras, modificó la sentencia y en cuanto a la esencia de la misma anuló el acto de venta de fecha 30 de marzo del año 2007, dejándolo sin efecto jurídico y a su vez prohibiendo los derechos adquiridos por el comprador hoy recurrente de una porción de terreno de la parcela descrita en este recurso, entrando en una contradicción profunda las dos decisiones, produciendo así una causa principal para que sea admisible el recurso de casación, como lo establece la ley 2-23 en su artículo 13. **Por cuanto:**

a que, la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación en su Artículo 10 establece textualmente lo siguiente: - Procedencia. El recurso de casación procede contra: ... a) En la sentencia se haya resuelto en oposición a la doctrina jurisprudencial de la Corte de Casación. b) En la sentencia se resuelva acerca de puntos y cuestiones sobre las cuales exista jurisprudencia contradictoria entre los tribunales de segundo grado o entre salas de la Corte de Casación. c) Las sentencias que apliquen normas jurídicas sobre las cuales no exista doctrina jurisprudencial de la Corte de Casación, y esta última justifique la trascendencia de iniciar a crear tal doctrina. **Por cuanto:** a que, este recurso debe ser declarado admisible porque de acuerdo a lo establecido en el texto citado hay contradicción en las sentencias emitidas y descritas en este escrito, hay jurisprudencias sobre estos temas de nuestra honorable Suprema Corte y, además, produciría una jurisprudencia nueva en reconocer los derechos a un adquiriente sobre un inmueble indiviso protegido por un contrato de venta bajo firma privada. **Por cuanto:** a que, la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación en su Artículo 13 establece textualmente lo siguiente: Contradicción de sentencias. La contradicción de sentencias puede invocarse cuando el fin de inadmisión deducido de la autoridad de la cosa juzgada ha sido opuesto inútilmente ante los jueces del fondo. Párrafo 1.- En el caso establecido en este artículo, el recurso de casación se dirige contra la sentencia segunda en fecha; cuando la contrariedad es constatada, ella se resuelve en provecho de la primera. Párrafo II.- La contrariedad de sentencias puede también invocarse cuando dos decisiones son inconciliables y ninguna de ellas es susceptible de un recurso ordinario; el recurso de casación es admisible, aun cuando una de las decisiones hubiera sido ya impugnada por un recurso de casación y éste hubiera sido rechazado. Párrafo III.- En el caso establecido en el párrafo II, el recurso de casación puede incoarse aun después de la expiración del plazo para recurrir. Párrafo IV.- El recurso debe dirigirse contra las dos decisiones; cuando la contradicción es constatada, la Corte de Casación anula una de las decisiones o, si hay lugar, las dos. **Por cuanto:** a que, visto lo anterior, este

recurso debe ser admisible y esta honorable sala dicta su propia sentencia o casar la misma porque hay profundas contradicciones de hecho y de derecho en las dos sentencias tanto de jurisdicción original como del tribunal superior de tierras en el alcance jurídico del acto de venta, por lo que esta sala tendrá que decidir como corte de casación en lo que manda la ley y proteger los derechos de las personas que venden o compran con calidad para hacerlo y que por negligencia o algún tecnicismo jurídico no hayan regularizado la adquisición de un bien inmueble, por ejemplo en el caso que nos ocupa, el recurrente tiene 17 años con el inmueble adquirido porque fue obtenido de mano del propiedad del vendedor y que al momento de este realizar la venta tenía calidad" (sic).

19. 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*[3]*;* 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*[4]. De igual modo, 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*

[3] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017, BJ. 1279.
[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179.

y coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado[5].

20. De la transcripción anterior resulta evidente que la parte recurrente se ha limitado a realizar una exposición de hechos, así como a una argumentación ambigua y generalizada de agravios, transcribiendo textos legales y alegando que el tribunal *a quo* incurrió en contradicciones de hecho y derecho con la decisión de primer grado, sin explicar de manera eficiente cómo se ha originado el vicio invocado en la sentencia impugnada, lo que permite concluir que esta corte de casación se encuentra imposibilitada de evaluar los alegatos planteados y de esa forma ejercer de manera efectiva su control de legalidad; motivos por los cuales se declaran inadmisibles los agravios formulados en el memorial de casación por carecer de desarrollo ponderable.

21. Conviene destacar que esta Suprema Corte de Justicia había sostenido el criterio de que la falta de desarrollo ponderable de los medios en que se fundamenta el recurso de casación o por su novedad en casación, provocaban su inadmisión; sin embargo, mediante sentencia núm. 92 de fecha 28 de febrero de 2020, BJ. 1311, se apartó de ese criterio, sobre la base de que la inadmisión del recurso de casación debe quedar restringida a aspectos

[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

relacionados con los procedimientos propios del recurso, tales y como serían su interposición fuera del plazo, la falta de calidad o interés de la parte recurrente para actuar en consecuencia; o que haya sido interpuesto contra una sentencia o decisión para la cual no esté abierta esta vía recursiva, estableciendo que, para el caso de que todos los medios contenidos en el memorial fueran declarados inadmisibles, procedería rechazar el recurso de casación.

22. En esa línea de razonamiento, al haberse declarado inadmisibles los agravios propuestos por falta de desarrollo ponderable, procede en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

23. De conformidad con las disposiciones establecidas en la parte final 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 haber sucumbido ambas partes en sus pretensiones.

VI. Decisión

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

Exp. núm.: 0495-21-01815
Solicitud núm: 2024-R0376657
Recurrente: [redacted] y García
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y García contra la sentencia núm. 202400704 de fecha 31 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 del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, [redacted]rera 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.

Dcr/Ber