SCJ-PS-25-0821
Exp. núm. 0146-2022-ECIV-00044(2024-R0434675)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted]
Materia: Lanzamiento de lugar y daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, quien preside, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted], miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de abril de 2025,** año 182° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], quienes tienen como abogados constituidos a los Dres. [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], cuyas generales constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyas generales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 0319-2024-SCIV-00080, dictada en fecha 26 de junio de 2024, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, cuya parte dispositiva es la siguiente:

SCJ-PS-25-0821
Exp. núm. 0146-2022-ECIV-00044(2024-R0434675)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted]
Materia: Lanzamiento de lugar y daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

> *PRIMERO: En cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación interpuesto por los señores [redacted] y Darin [redacted], a través de sus abogados apoderados, mediante instancia notificada por acto núm. 2157/2023 de fecha 23 de diciembre de 2023, del ministerial [redacted], alguacil de estrado del Juzgado de Primera Instancia de Elías Piña, contra la sentencia civil núm. 0146-2023-SSEN-00091 de fecha 10 de noviembre de 2023, dictada por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Elías Piña, actuando en atribuciones civiles; en consecuencia, CONFIRMA la sentencia objeto del recurso, por los motivos antes expuestos. SEGUNDO: Condena a los recurrentes [redacted] y Darin [redacted], al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los Licdos. [redacted] por sí y por la Lcda. [redacted], abogados que afirman haberlas avanzando en su mayor parte.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 12 de agosto de 2024; **b)** el acto de emplazamiento núm. 1207/2024, de fecha 14 de agosto de 2024, del ministerial [redacted], depositado en fecha 19 de agosto de 2024; **c)** memorial de defensa de fecha 28 de agosto de 2024; y **d)** el acto de notificación de memorial de defensa núm. 1828/24, instrumentado el 3 de septiembre de 2024, por el ministerial [redacted], depositado el 3 de octubre de 2024.

B) Conforme al artículo 26 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación del recurso a la Procuradora General de la República y su consecuente dictamen no son necesarios para el conocimiento y fallo del presente recurso de casación.

SCJ-PS-25-0821
Exp. núm. 0146-2022-ECIV-00044(2024-R0434675)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted]
Materia: Lanzamiento de lugar y daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

Asimismo, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 29 de la misma ley, esta Primera Sala prescinde de la celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente la [redacted] y [redacted] y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere es posible establecer lo siguiente: **a)** [redacted] incoó una demanda en lanzamiento de lugar contra [redacted] y [redacted], fundamentada en que, aunque permitió ocupar el inmueble de buena fe, ha intentado por todos los medios amigables que desalojen el inmueble, lo cual no han hecho; **b)** dicha acción fue decidida por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Elías Piña, en sus atribuciones civiles, el cual mediante sentencia núm. 0146-2023-SSEN-00091, de fecha 10 de noviembre de 2023, acogió la demanda y ordenó el desalojo de los demandados, por haber comprobado la propiedad del demandante del inmueble objeto de la litis; **c)** la parte recurrente interpuso un recurso de apelación en contra de la decisión de primer grado, por lo que la corte *a qua,* a través del fallo ahora impugnado, decidió rechazar la apelación y confirmar en todas sus partes la decisión de primer grado.

Sobre el pedimento de confirmación de la sentencia impugnada

SCJ-PS-25-0821
Exp. núm. 0146-2022-ECIV-00044(2024-R0434675)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted]
Materia: Lanzamiento de lugar y daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

2) Procede dar respuesta al pedimento de la parte recurrida indicado en el numeral segundo de sus conclusiones en el que solicita que sea confirmada la sentencia impugnada en casación.

3) Partiendo de la situación planteada por la parte recurrida, el artículo 7 de la Ley núm. 2-23, dispone que: *El recurso de casación censura la no conformidad de la sentencia impugnada con las reglas de derecho. Párrafo. La Corte de Casación decide si la norma jurídica ha sido bien o mal aplicada en los fallos dictados en única o en última instancia por los tribunales del orden judicial.*

4) De contenido del texto enunciado, se deriva que esta sede de casación, en principio, no tiene competencia para juzgar aspectos de fondo, salvo que se configuren las condiciones para que pueda dictar sentencia directa, en razón de que esta vía de recurso extraordinaria no constituye un tercer grado de jurisdicción, sino, que constituye un recurso extraordinario mediante el cual solo se verifica si la ley fue bien o mal aplicada, motivo por el cual procede desestimar el pedimento de la parte recurrida que ahora se examina, lo que vale deliberación sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia.

Medios de casación

5) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los siguientes medios de casación: **primero:** errónea valoración de las pruebas y de las declaraciones de las

SCJ-PS-25-0821
Exp. núm. 0146-2022-ECIV-00044(2024-R0434675)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted]
Materia: Lanzamiento de lugar y daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

partes; **segundo:** errónea aplicación de la ley y de la jurisprudencia; **tercero:** motivos vagos, genéricos e imprecisos, falta de motivación.

Sobre el interés casacional

6) De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

7) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: i) en primer lugar, el denominado interés casacional objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia; ii) 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, las cuales están señaladas en el numeral 1 del artículo 10[1]; y, iii) Igualmente, ha lugar a retener interés

[1] Estas materias 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

casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

8) La parte recurrente ha invocado los medios que han sido indicados anteriormente, los cuales se enmarcan dentro de las violaciones a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, es decir que corresponde a las denominadas infracciones procesales, por lo que procede su análisis por estar revestido de interés casacional presunto.

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

9) Las infracciones procesales se definen como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal, consideradas como vicios en la motivación de parte de los jueces. Estas pueden ser, entre otras: la omisión de estatuir, la falta, contradicción, incongruencia o insuficiencia de motivación, la violación a las reglas de competencia funcional o en razón de la materia, así como la vulneración a las normas procesales o de orden material cuya aplicación u observancia corresponda a los jueces.

10) En el desarrollo de los tres medios de casación objeto de examen, los cuales se reúnen por su estrecha vinculación, la parte recurrente sostiene, en esencia, que, si

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.

SCJ-PS-25-0821
Exp. núm. 0146-2022-ECIV-00044(2024-R0434675)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted]
Materia: Lanzamiento de lugar y daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

bien los jueces de fondo son soberanos en la apreciación de las pruebas, cuyo aspecto escapa al control de la Corte de Casación, no menos cierto es que los mismos no pueden obviar la ponderación de ninguna prueba que haya sido sometida al contradictorio, lo que ocurrió al haber sido confirmada la decisión de primer grado pese a que el recurrido estableció que dio consentimiento a los recurrentes para ocupar la propiedad. Establece que fue violada la ley y la jurisprudencia de esta sala, quienes han establecido que la expulsión o lanzamiento de lugar se da si el ocupante es ilegal, es decir, si no cuenta con el consentimiento del propietario, lo que no ocurre en este caso, ya que el propietario dio aquiescencia y estableció que cedió el inmueble para que lo ocuparan y habitaran, por tanto, no existe una ocupación ilegal por parte de los recurrentes. En definitiva, arguye que la corte ofreció motivos vagos e imprecisos que no justifican su decisión de confirmar su desalojo del inmueble, aun cuando de las pruebas aportadas quedaba claro que no estaban ocupándolo de forma ilegal.

11) La parte recurrida responde que el recurso que nos ocupa debe ser rechazado debido a que [redacted] y Dalvin [redacted] no han podido demostrar los vicios que denuncian de la decisión impugnada.

12) Del examen del fallo impugnado, se observa que la corte valoró las pruebas aportadas al debate, entre las que se encuentra la comparecencia personal del demandante original, indicando la alzada lo siguiente:

SCJ-PS-25-0821
Exp. núm. 0146-2022-ECIV-00044(2024-R0434675)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted]
Materia: Lanzamiento de lugar y daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

> *(…) 11.- Que del mismo modo, ante esta alzada, los litigantes tuvieron a bien aportar como elementos probatorios, entre otros, la comparecencia personal de [redacted], quien manifestó lo siguiente: "Mi nombre es [redacted]. Soy comerciante. Estoy hoy aquí prácticamente porque la otra parte, además de la sentencia que dieron en Elías Piña, vinieron a hacer una apelación. Sí, tengo conocimiento de que hubo una sentencia a mi favor. La parte demandada, hoy recurrente, es mi hermano. Mi hermano, junto con Kenia, obtuvo la posesión del bien que hoy se encuentra en Litis, porque yo se lo presté para que viviera ahí, porque es mi hermano y trabajamos juntos. EL bien es una pequeña casa. Sí, yo tengo documentos de compra a la parte, cuando compro en el 2002 y luego cuando quería sanear el bien, hice que los propietarios me firmaran como testigos una declaración jurada. Sí, esos documentos están depositados en el expediente. Que yo sepa, ni Dalvin, ni tampoco Kenia tienen algún documento de compra. No, nunca les he hecho una donación entre vivos. (…). Lo que espero de este tribunal es que se haga justicia, yo tengo un tiempo ya, unos tres o cuatro años esperando que se me entregue ese bien. A tenido que ser por esta vía, porque pacíficamente no ha querido, tendrá que ser por medio del desalojo. Yo compré una casa en construcción que le faltaban las pruebas y algunas cosas. (…). Yo se la di a mi hermano que trabajaba conmigo para que la ocupara y viviera ahí. Yo se la di tiempo después de adquirirla. (…). La casa la terminó mi hermano para él poder vivir, porque él no tenía en donde vivir y yo se la presté para que le diera terminación. Si, él ha vivido todo ese tiempo desde que se la entregué ahí con su familia. (…). No, él no vive ahí todavía… Viven haitianos… Los haitianos tienen viviendo ahí unos cuatro años". (…).*

13) Conforme lo expuesto, se advierte que la alzada rechazó el recurso que le apoderó y confirmó la decisión de primer grado que ordenó el desalojo de los demandados, esto en virtud del siguiente razonamiento:

> *15. Que es importante destacar que desde la perspectiva de la configuración jurídica del derecho de propiedad, nuestro sistema jurídico establece la forma en que se puede*

SCJ-PS-25-0821
Exp. núm. 0146-2022-ECIV-00044(2024-R0434675)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted]
Materia: Lanzamiento de lugar y daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

válidamente acceder al derecho de propiedad, constituyendo el certificado de título la prueba esencial demostrativa del derecho de propiedad inmobiliaria, conforme consagra el artículo 91 de la ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario; sin embargo, los artículos 21 y 22 de la referida normativa legal establece de igual manera que se puede acceder al derecho de propiedad por la posesión pública, pacífica, ininterrumpida y a título de propietario; en tales atenciones, centrándose la discusión del caso de la especie en que la parte demandante y actual recurrido invoca ser propietario; en tales atenciones, centrándose la discusión del caso de la especie en que la parte demandante y actual recurrido invoca ser propietario de la casa objeto de la demanda en lanzamiento de lugar de los demandados y actuales recurrentes, quienes a su vez alegan que son ellos los propietarios del indicado bien inmueble, que lo han poseído por un período extenso y luego lo adquirieron comprándole al señor [redacted]; no obstante, a pesar de sus aseveraciones, no han aportado al proceso constancia jurídicamente aceptable para repeler la acción jurídica puesta en movimiento por el demandante y actual recurrido, lo que impide que este tribunal pueda rendir una decisión contraria a la rendida por el juez a-quo, que mediante motivaciones lógicas, precisas y correctas, las que esta alzada califica como legales, justas y pertinentes y coherentes a los fines de rendir una decisión jurídicamente correcta para solucionar un buen derecho al conflicto que apodera a esta alzada, que al igual que ha puesto de manifiesto el juez de primer grado, ha podido establecer a quien de los litigantes debe reconocerse el legítimo derecho de propiedad sobre el bien inmueble de que se trata; que por tales motivos y razones, las conclusiones de los abogados de los recurrentes, señores [redacted] y Darin [redacted], deben ser rechazadas por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal.

14) Ha sido juzgado por la Corte de Casación que el régimen de prueba en nuestro derecho se fundamenta en el papel activo de las partes a fin de convencer al tribunal de las pretensiones invocadas, sobre la base de lo que es la denominada verdad procesal, que no necesariamente tiene que con lo que aspiran una de las partes,

SCJ-PS-25-0821
Exp. núm. 0146-2022-ECIV-00044(2024-R0434675)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted]
Materia: Lanzamiento de lugar y daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

partiendo de que es la vedad procesal es la que tiene la legitimación desde el punto desde el punto de vista de nuestro ordenamiento jurídico.

15) En cuanto al vicio procesal invocado. Cabe destacar que ha sido juzgado por esta sede, lo cual se refrenda, que existe desnaturalización cuando a los escritos y documentos no se les ha otorgado su verdadero sentido y alcance o se les ha atribuido consecuencias jurídicas erróneas[2].

16) Conforme resulta del examen de la decisión impugnada, se advierte que la alzada, por el efecto devolutivo, resultó apoderada de una demanda en lanzamiento de lugar o desalojo incoada por [redacted] contra su hermano [redacted] y la señora [redacted], contra quieres fue taxativo en establecer que sí le cedió, en calidad de préstamo, el solar sobre el que luego construyeron una mejora. En este contexto, tanto primer grado como la corte *a qua* entendieron que el título de propietario de [redacted] era incontrovertible y que los demandados y ahora recurrentes detentan sin calidad ni título dicho bien, por lo que se ordenó el desalojo pretendido en manos de estos o de quienes se encuentren ocupándolo.

17) Cabe destacar que esta jurisdicción ha sostenido el criterio de que, cuando se trata de una demanda en expulsión o lanzamiento de lugar, el elemento esencial a ser

[2] SCJ-PS-24-0446, 27 de marzo de 2024, BJ 1336.

valorado por los jueces es si la parte que se pretende desalojar es un ocupante ilegal, y además que no tenga el consentimiento del propietario del inmueble, es decir, que el ocupante se encuentre sin calidad[3].

18) De lo expuesto, no se advierte que la alzada haya valorado correctamente la comparecencia personal de la parte demandante original y sus declaraciones concernientes a que los demandados originales, hoy recurrentes, inicialmente ocuparon dicho inmueble con su autorización, elemento indispensable para ponderar los méritos de la demanda en cuestión, la cual, como se ha indicado anteriormente, tiene como elemento constitutivo principal el que los demandados se hayan introducido al inmueble de forma ilegal, conforme ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Corte de Casación.

19) Según resulta de la sentencia impugnada, no se constata que la alzada haya producido una debida articulación de motivos en cuanto a los méritos y alcance de la demanda, sino que solo se enfocó en verificar si el demandante era el propietario del inmueble, incurriendo en los vicios que ahora denuncia la parte recurrente, por lo que procede casar la sentencia impugnada.

20) En virtud del artículo 36 de la Ley 2-23: … *Párrafo III.- Sobre los puntos a que ella se refiere, la casación coloca a las partes en el estado en que ellas se encontraban antes de la sentencia casada... Párrafo V.- Cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado ante otra*

3 SCJ, 1ª Sala, núm. 38, 20 de enero de 2016, BJ 1262

SCJ-PS-25-0821
Exp. núm. 0146-2022-ECIV-00044(2024-R0434675)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted]
Materia: Lanzamiento de lugar y daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada, o ante otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción; a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría.

21) En virtud del artículo 55.2 de la Ley núm. 2-23, en casación puede compensarse las costas cuando una sentencia fuere casada, por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, tal como sucede en la especie.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; los artículos 10, 12, 24, 26 y 55.2 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación.

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 0319-2024-SCIV-00080, dictada en fecha 26 de junio de 2024, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho las envía por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Barahona, por los motivos expuestos.

SCJ-PS-25-0821
Exp. núm. 0146-2022-ECIV-00044(2024-R0434675)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted]
Materia: Lanzamiento de lugar y daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted].

[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 secretario que figuran en la estampa.*