REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00964
Recurrente: [redacted], SL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-0897

[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 **29 de abril 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 la razón social [redacted], SL. contra la sentencia núm. 1398-2018-S-00071 de fecha 20 de abril de 2018 dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00964
Recurrente: [redacted], SL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 5 de julio de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. [redacted], actuando como abogados constituidos de la razón social [redacted], SL., representada por [redacted].

2. La intervención voluntaria fue presentada por [redacted] mediante instancia depositada en fecha 9 de julio de 2019 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

3. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] mediante memorial depositado en fecha 5 de agosto de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Dr. [redacted] y Lcdo. [redacted].

4. 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*

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00964
Recurrente: [redacted], SL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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.

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en inscripción de hipoteca judicial incoada por [redacted] en relación con la parcela núm. 126-A, distrito catastral núm. 3, Distrito Nacional, la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 20163812 de fecha 12 de julio de 2016, que rechazó la litis.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1398-2018-S-00071 de fecha 20 de abril de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** DECLARA bueno y valido, en cuanto a la forma, el presente recurso de apelación incoado por el señor [redacted], portador de la cédula de identidad y electoral No. [redacted], debidamente representado por si y por el letrado [redacted], en contra de la sentencia marcada con el número 20163812, dictada en fecha 12 de Julio del 2016 por la tercera sala del tribunal de tierras de Jurisdicción

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00964
Recurrente: [redacted], SL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Original del Distrito Nacional, a propósito de la demanda original en Inscripción de Hipoteca Judicial, por haber sido canalizado a la luz de los cánones procedimentales aplicables a la materia. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo de la referida acción recursiva. ACOGE parcialmente la misma; en consecuencia, REVOCA en todas sus partes la citada sentencia número 20163812 dictada, en fecha 12 de Julio del 2016, por la tercera sala del tribunal de tierras de jurisdicción original del Distrito Nacional. **TERCERO**: En cuanto a la demanda original, ACOGE parcialmente la misma y, por vía de consecuencia, ORDENA al registrador de títulos lo siguiente: -Inscribir hipoteca judicial definitiva sobre los siguientes inmuebles: a) Local número 307, tercera planta, con área de cincuenta y cinco metros cuadrados punto treinta y cuatro (55.34mts2) de construcción, el cual consta de un salón comercial y medio baño, con acceso desde el pasillo; limitado al norte: Local No. 307, al sur local No, 309, al este pasillo y local No. 303 y al oeste : patio; b) Local No. 308, tercera planta , con área de cincuenta y cinco metros cuadrados punto treinta y cuatro (55.34 mts2) de construcción, el cual consta de un salón comercial y medio baño con acceso desde el pasillo; limitado al norte: Local 307, al sur Local 309, al este pasillo y Local Núm. 303 y al Oeste patio; c) Local Numero 309, tercera planta, con área de cincuenta y cinco metros cuadrados punto treinta y ocho (55.38 mts2) de construcción, el cual consta de un salón comercial y medio baño, con acceso desde el pasillo; limitado al norte: Local No. 308, al sur local No. 310, al este pasillo, escalera y local No. 302 y al oeste patio, dentro del condominio la moneda, edificados en la parcela Núm. 126-A del número tres del municipio y provincia de santo domingo, Distrito Nacional, (Solar Núm. 18 de la manzana Núm. 4 del plano particular), la cual tiene una extensión superficial de 1,155 metros cuadrados, 31 decímetro cuadrados, limitada al norte parte de la misma parcela, al sur, [redacted]. -
Autoriza la referida inscripción hipotecarla por la suma de DOS MILLONES

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00964
Recurrente: [redacted], SL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

CIENTO TREINTA MIL PESOS ORO DOMINICANOS (RD$ 2,130,000.00) que es el crédito que se reconoce en la sentencia condenatoria presentada como título para la hipoteca en cuestión. **CUARTO**: ORDENA comunicar esta decisión al registrador de títulos de Santo Domingo para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del reglamento de los tribunales superiores de tierras y de jurisdicción original; así como a la dirección regional de mensuras catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada" (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación a la ley. **Segundo medio**: Violación a las reglas y principios que regulan la competencia de atribución de la jurisdicción inmobiliaria como tribunal de excepción. **Tercer medio**: Violación al principio "in claris non fit interpretatio". **Cuarto medio**: Violación al derecho de defensa, desnaturalización, falta de base legal, desnaturalización de los documentos aportados al debate" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

8. 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.

VI. Incidentes

a) En cuanto a la inadmisibilidad de la intervención voluntaria

9. La parte recurrida [redacted] en su memorial de defensa propone, de manera principal: 1) frente a la solicitud de intervención voluntaria realizada por [redacted], que se declare inadmisible por dos causales: a) por falta de calidad de [redacted], por tratarse de un crédito ejecutado a favor del actual recurrido [redacted], mediante sentencia civil; y b) porque dicha demanda en intervención carece de las condiciones establecidas por la norma ya que fue notificada sin los documentos que pretende hacer valer en su demanda; 2) en cuanto al recurso de casación presentado por la entidad [redacted], SL., solicita que se declare inadmisible por no haber depositado copia certificada de la sentencia que pretende ser recurrida en virtud del artículo 5 de la Ley núm. 491-08 que modifica el artículo sobre la Ley de Casación.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00964
Recurrente: [redacted], SL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

10. Como los anteriores pedimentos tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlos con prioridad, atendiendo a un correcto orden procesal.

V. Sobre la solicitud de intervención voluntaria

11. En ocasión al presente de recurso de casación interpuesto por la razón social [redacted], SL. contra la sentencia núm. 1398-2018-S-00071 de fecha 20 de abril de 2018 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, fue formulada mediante instancia de fecha 9 de julio de 2019 una demanda en intervención voluntaria por [redacted] y sobre la cual la parte recurrida [redacted] solicita su inadmisibilidad por falta de calidad al no tener un vínculo entre las partes en razón de un crédito otorgado mediante sentencia civil y porque la presentación de la referida intervención no fue realizada conforme con la norma, al notificar la demanda sin hacer constar los documentos sobre la cual se funda.

12. En ese sentido, [redacted] mediante la referida instancia en solicitud de intervención voluntaria solicita lo siguiente:

"**PRIMERO:** Declarar regular y valida la Intervención formulada por el SR. [redacted] por haber sido interpuesta en la forma previstas por las disposiciones contenidas en los Artículos en los Artículos 57, 58, 59, 60, 61 de la Ley 3726 Sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00964
Recurrente: [redacted], SL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

1953, Publicada en la… partes el RECURSO DE CASACION interpuesto por la recurrente [redacted], S. L, en fecha 5 del mes de Julio, disponiendo por vía de consecuencia la casación con envió de la decisión Recurrida marcada con el No. 1398-2018-S-00071, Contenida en el Expediente Marcado con el No. [redacted]15, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras Departamento Central, en fecha 20 del mes de Abril año 2018. **TERCERO:** Condenar al SR. [redacted], al pago de la costa del procedimiento ordenando su cistracción en provecho del Lic. [redacted], quien afirma estarlas avanzando en su totalidad. (sic)

13. La parte solicitante fundamenta su intervención en el hecho de que adquirió mediante contrato de venta de fecha 15 de febrero de 2011 y registrado en el Registro de Títulos en fecha 23 de mayo de 2011, obteniendo sus respectivos certificados de títulos que amparan sus derechos sobre los inmuebles identificados como locales 307, 308 y 309 ubicados en el condominio La moneda y que son objeto de la sentencia hoy impugnada, la cual ordenó la inscripción de una hipoteca judicial definitiva a favor del ahora recurrido [redacted], por lo que le da interés y calidad para intervenir.

14. El artículo 57 de la ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación, dispone que: *Toda persona interesada en intervenir en un recurso de casación, deberá depositar en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, por medio de abogado constituido, un escrito que contenga sus conclusiones.*

15. La intervención voluntaria es el instrumento procesal mediante el cual un tercero ajeno al proceso que se discute en la jurisdicción apoderada, pide ser parte en una instancia en curso para salvaguardar sus derechos o para apuntalar o sustentar los derechos de una de las partes principales, pudiendo esta ser principal o accesoria, siendo la primera aquella mediante la cual el tercero ajeno al proceso, persigue como fin el reconocimiento de un derecho propio que argumenta le pertenece; mientras que la segunda es aquella en la cual el tercero no promueve una pretensión por su propia cuenta, sino que realiza un aporte a una de las pretensiones de las partes del proceso.

16. No obstante lo anterior es preciso indicar que en la corte de casación la figura de la intervención voluntaria tiene una particularidad procesal, la cual consiste en la interpretación que ha de ser dada al concepto de tercero; mientras que ante los jueces del fondo se asume como tercero a aquel interesado afectado con las pretensiones del proceso, impidiéndosele la intervención voluntaria a aquellas personas físicas o morales que ostenten la calidad de demandante o demandado principal, en esta Suprema Corte de Justicia resulta indispensable que el *tercero* sea una persona extraña al proceso de casación, es decir, que no figure como recurrente o recurrido ante la Suprema Corte de Justicia, pero que haya ostentado la condición de parte ante los jueces del fondo, ello en razón de que "…la intervención en casación

solo es admisible, en principio, de aquel que ha sido parte en el proceso ante los jueces del fondo. Debe tener, con relación con una de las partes en causa en la Corte de Casación, un interés, no solamente conexo, sino también indivisible…"[1].

17. Del estudio de la instancia en intervención voluntaria suscrita a requerimiento de [redacted] y de los documentos aportados esta Tercera Sala comprueba que el referido solicitante fue llamado ante el tribunal de primer grado como interviniente forzoso, intervención que fue declarada inadmisible por falta de notificación al actual recurrido [redacted]; asimismo se evidencia del estudio de la sentencia objeto de análisis que [redacted] no formó parte del proceso conocido en la alzada, ni se evidencia que haya sido recurrida en apelación la inadmisibilidad de la intervención forzosa decidida respecto de él y que fuera solicitada por el actual recurrente Razini Group, SL., situación que evidencia el comportamiento procesal asumido por el actual interviniente en el proceso conocido por los jueces de fondo y que impide a esta Sala establecer un interés legítimo, por lo que procede acoger la solicitud de inadmisión planteada, pero sustentada en los criterios establecidos por esta Sala; en consecuencia, declara inadmisible la intervención voluntaria de Juan

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. TS-22-0622, 24 de junio 2022, BJ. Inédito

[redacted] necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta sentencia.

2) En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación principal

18. Respecto de la inadmisión del recurso por falta de depósito de la copia certificada de la sentencia impugnada; conforme al artículo 5 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008, en su párrafo I establece**: ...** *Sin embargo, en materia inmobiliaria no será necesario acompañar el memorial de casación con la copia de la sentencia recurrida, ni con los documentos justificativos del recurso, los cuales serán solamente enunciados en dicho memorial, de modo que el Secretario General de la Suprema Corte de Justicia los solicite sin demora al secretario del despacho judicial de la jurisdicción inmobiliaria correspondiente, a fin de ser incluidos en el expediente* del caso. Fallado el recurso, deberá el Secretario de la Suprema Corte de Justicia *devolver los documentos al despacho judicial correspondiente.*

19. En ese orden, ha sido jurisprudencia constante en virtud de la norma arriba citado *que no es necesario en esta materia acompañar el memorial de*

casación de una copia auténtica de la sentencia recurrida…[2]*;* por lo que ese medio debe ser desestimado y proceder al conocimiento del recurso de casación.

20. Para apuntalar sus medios de casación, desarrollados de manera conjunta por la parte recurrente en su memorial, esta alega en su parte ponderable, que ante el tribunal de primer grado y la alzada se depositaron documentos tales como: "el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia civil núm. 00245/11 de fecha 10 de marzo de 2010 dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, que condenó a la entidad F[redacted] SL, al pago por reparación de daños y perjuicios causados a favor del señor [redacted], actos de avenir de avenir núm., 1280/2011 de fecha 10 de octubre de 2011…" entre otros, que demostraban la existencia de un recurso de apelación contra la sentencia civil ante señalada y que originó la inscripción de hipoteca judicial, indicando además, que el tribunal *a quo* violentó su competencia de atribución al conocer la litis disponiendo la inscripción sobre unos inmuebles que fueron traspasados y que se encuentran fuera del patrimonio del ahora recurrente, sino que también evaluó el crédito contenido en la sentencia civil al indicar los montos sobre los cuales entendía debía inscribirse la hipoteca judicial, situaciones que

[2] SCJ, 3era Sala, sent. núm. 49, de fecha 28 de abril 2021, BJ. 1325, sent. nú,. 44 de fecha 21 de diciembre 2016, BJ. 1273, pp. 2051-2059, sent. 45, de fecha 16 de mayo 2012, BJ. 1218, pp. 1658-1664

escapan a su competencia de atribución en inobservancia de la ley inmobiliaria en sus artículos 1 y 3, fundamentando que la jurisdicción inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de las acciones reales.

21. Sigue exponiendo la parte recurrente que la alzada con su sentencia desconoció la existencia de un Recurso de apelación abierto y en fase de instrucción por lo que debió fallar de otro modo incurriendo de este modo en el vicio de desnaturalización, falta de base legal y violación a la ley; así como también el principio *In claris non fit intepretatio* ya que como principio general la jurisdicción inmobiliaria no es competente para conocer acciones personales, desconociendo lo establecido en los artículos 54 y 58 del Código de Procedimiento Civil cuya norma no admite interpretación respecto de la competencia del tribunal para ordenar medidas conservatorias, por lo que procede la casación de la sentencia por violación a la norma legal que tiene un aspecto de carácter de orden público y originando una violación a los artículos 68 y 69 de la Constitución.

22. Finalmente indica la parte recurrente, que en virtud de las razones expuestas se advierte una desnaturalización de los documentos aportados en las cuales quedó demostrado que la decisión utilizada como título ejecutorio había sido recurrida en tiempo hábil, así como el oficio contenido en el expediente [redacted] de fecha 27 de mayo de 2011 en el que se

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00964
Recurrente: [redacted], SL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

advierte que para la fecha de la demanda incoada por el recurrido ya [redacted] había procedido al depósito de su contrato de venta en el Registro de Títulos y errando tanto el tribunal de primer grado como la corte al desconocer la regularidad de la demanda de intervención patrocinada por la ahora parte recurrente en la cual llamó a [redacted] en calidad de adquiriente de los inmuebles en litis, por lo que procede igualmente casar la sentencia impugnada.

23. La valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella indicados: a) que mediante sentencia civil núm. 00245/11 de fecha 10 de marzo de 2010 dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, se condenó a la entidad [redacted], SL., al pago de la suma de RD$ 1,130.000.00 por concepto de valores de los bienes muebles y ajuares que fueron desplazados del local 309… y la suma de RD$1,000.000.00 por concepto de reparación de daños y perjuicios causados a favor de [redacted]; b) que [redacted] apoderó a la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional de una litis sobre derechos registrado en inscripción de hipoteca judicial mediante instancia de fecha 22 de julio de 2011, respecto de los locales 307, 308 y 309 edificados en la

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00964
Recurrente: [redacted], SL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

parcela 126-A, distrito catastral núm. 3, Distrito Nacional, amparados en el certificado de Título núm. 63-4101, registrados a nombre de la entidad [redacted], SL., dictando la sentencia núm. 20163812 de fecha 12 de julio de 2016, la cual rechazó la demanda; c) que no conforme con el fallo, el actual recurrido [redacted] interpuso un recurso de apelación en fecha 4 de julio de 2017, mediante el cual fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, dictándose la sentencia núm. 1398-2018-S-00071 de fecha 20 de abril de 2018, la cual revocó la sentencia de primer grado, acogió parcialmente la instancia en solicitud de inscripción de hipoteca judicial, sentencia objeto del presente recurso.

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

"…11. Que después de cotejar los alegatos de las partes con las pruebas aportadas por cada una de ellas, en el marco de lo estatuido por el tribunal *a-quo,* esta alzada tiene a bien fijar los siguientes hechos relevantes de la causa: **A**.- Que conforme a la Sentencia Civil Núm. 00245/11, relativa al expediente Núm.-035-10-01123 de fecha 10 de marzo del año 2010, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera instancia del Distrito Nacional, condenó a la entidad Rinzini Group, SL., a pagar en favor del señor [redacted], las sumas de: a) RD$ 1, 130,000.00 por concepto de valor de los bienes muebles y ajuares que fueron desplazados del local 309 del edificio la Moneda, de la Av. [redacted], Distrito Nacional; b) la suma de RD$1,000.000.00 por concepto de

reparación de daños y perjuicios causados al demandante, por el ejercicio aventurero y abusivo; y c) al pago de los equivalentes al uno por 1% mensual, a título de daños y perjuicios complementarios. **12.** Que a partir del cuadro fáctico esbozado *ut supra*, esa Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central identifica con quid para resolver la presente controversia, la cuestión de saber si al efecto lo que se persigue es la inscripción de una hipoteca judicial provisional, para lo cual deba seguirse la dinámica instituida en el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil no si de lo que se trata es de la pretensión de inscribir una hipoteca judicial definitiva, en base a una sentencia condenatoria al pago de dinero, con autoridad de cosa juzgada. **13.** Que en ese orden de ideas, precisamos que, contrario a lo que retuvo el primer juez, en el caso concreto lo que se pretende es inscribir una hipoteca judicial definitiva, en base a una sentencia civil condenatoria, la cual según certificación emitida por la Corte Civil y Comercial del Distrito Nacional, no fue objeto de recurso y, por ende es ejecutoria. Es evidente que el tribunal de jurisdicción original, al sostener que debe seguirse el trámite del artículo 54 del Código de Procedimiento Civil que, a su vez, remite al artículo 48 de aquel código, el cual constituye el derecho común de las medias conservatorias, confundió la hipoteca judicial provisional (como medida conservatoria, en ausencia de un título ejecutorio) con la inscripción de una hipoteca definitiva, en virtud de un título ejecutorio *en ese caso*, *una sentencia condenatoria al pago de dinero que no fue recurrida oportunamente*. **14.** Que al efecto se ha solicitado la medida de inscripción hipotecaria en relación a varios inmuebles, lo que-*a la visa del principio de especialidad*-justifica que tal gestión sea judicializada, a fines de que se precise claramente el objeto registral en cuestión. L regla general es que todo acreedor que cuente con un título ejecutorio tramite la inscripción de su hipoteca definitiva directamente ante el Registro;…; sin embargo, como se ha dicho, resulta cónsono con la *seguridad jurídica* que judicialmente se precise respecto de qué inmuebles ha de inscribirse la hipoteca d que se trata, así como el alcance de la misma, en términos

monetarios. **18.** Que así las cosas, en vista de que (tal como reconoció el propio tribunal de jurisdicción original en su sentencia) la sentencia presentada como título para la inscripción de la hipoteca en cuestión no fue recurrida y, por tanto, se tornó definitiva. Tratándose de una hipoteca judicial definitiva, que no se rige por el derecho común de las medidas conservatorias, al tenor de los artículos 48 y 54 del Código de Procedimiento Civil, como sí lo hace la hipoteca judicial provisional, que aplica cuando el acreedor no tiene aún un título ejecutorio que, como se ha visto no es el caso; y tomando en cuenta que la parte solicitante ha individualizado los inmueble sobre los cuales pretende inscribir hipoteca, así como el monto de tal garantía, ha lugar a acoger parcialmente el presente recurso..." (sic).

25. En cuanto a la alegada incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria para conocer del proceso que los apoderó y que originó la sentencia objeto del presente recurso, es necesario destacar que no se evidencia que la parte ahora recurrente haya realizada algún alegato u objeción respeto de la competencia de la jurisdicción inmobiliaria, ni en primer grado ni en la corte de apelación. Únicamente se ha constatado la presentación de un incidente en solicitud de inadmisión por falta de calidad contra el actual recurrido, el cual fue desestimado por la corte.

26. La jurisprudencia más constante y vigente establece que *la incompetencia de atribución no puede plantearse por primera vez en casación, aun fuera esta de orden público, sino hubiese sido formulada ante los jueces de fondo*[3]*;* en ese orden,

[3] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 177 de fecha 8 de julio 2020, BJ. 1316, sent. núm. 54, 23 de septiembre 2015, BJ. 1258, pp. 2202-2209, Primera Sala, sent. núm. 55 de fecha 20 de junio 2012, BJ. 1219, pp. 467-475, sent.

se ha establecido que *son inadmisibles las excepciones propuestas por primera vez en casación que pudieron ser invocadas ante los jueces del fondo*[4]. Finalmente, se ha señalado que *aunque la parte final del artículo 20 de la ley 3726 de 1953 sobre procedimiento de Casación consagra la posibilidad de casar una sentencia por incompetencia, esto no implica alterar las reglas concernientes a la inadmisibilidad e los medios nuevos planeados en casación*[5]*;* criterios por los cuales se procede a declarar inadmisibles los alegatos realizados en torno a este punto analizado por ser medio nuevo.

27. En cuanto al argumento de que el tribunal *a quo* desbordó su competencia al evaluar el crédito contenido en la sentencia civil, esta Sala advierte del contenido de la sentencia que, contrario a lo argüido por la parte recurrente en su memorial, el tribunal *a quo* se limitó a establecer que el monto de la condena debía permanecer conforme con lo acreditado en la sentencia civil correspondiente. Esta decisión responde a una solicitud del ahora recurrido, quien pretendía que el alcance de la hipoteca se fijara por el duplo del crédito derivado de la mencionada sentencia. La corte, al rechazar dicha pretensión, actuó en estricto respeto de los criterios establecidos en la sentencia civil previamente citada. Por lo tanto, no se evidencia que la corte

núm. 33 de fecha 20 de enero 2010, BJ. 1190, pp. 246-255, sent. núm. 16, de fecha 31 de julio 2002, BJ. 1100, pp. 176-183.
[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 9, de fecha 9 de abril 2003, BJ. 1109, pp. 82-92
[5] SCJ, Primera Sal, sent. núm. 51 de fecha 12 de noviembre 2021, BJ. 1332, pp. 564-575.

haya desbordado su competencia. En consecuencia, se desestima el alegato invocado.

28. En cuanto a la alegada desnaturalización del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia civil que sirvió como título ejecutorio para ordenar la inscripción de una hipoteca judicial; si bien la parte recurrente aporta en esta Tercera Sala bajo inventario de fecha 1 de agosto de 2019, una copia del recurso de apelación contenido en el acto núm. 397/11 de fecha 28 de septiembre de 2011, instrumentado por el ministerial Joan Eduardo Rodríguez, alguacil ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, no se verifica en la sentencia impugnada ni mediante inventario o algún otro documento, que real y efectivamente haya sido aportado el referido documento ante los jueces de fondo y que se haya realizado sobre él argumentos y petitorios de obtener una consecuencia jurídica que permitan a esta Sala validar fehacientemente que los jueces de fondo fueron puestos en condiciones para estatuir sobre él, máxime cuando del contenido de la sentencia impugnada se comprueba que el tribunal *a quo* se sustentó en una certificación de no apelación expedida por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación Distrito Nacional, para establecer que la sentencia condenatoria adquirió la autoridad de la cosa juzgada, situación que indica la corte por igual fue reconocida por el tribunal de primer grado en su sentencia.

29. La jurisprudencia constante señala *que las sentencias se bastan a sí misma y tiene plena fe de sus enunciaciones, que no pueden ser abatidas por las simples afirmaciones de una parte interesada*[6]; asimismo, se ha indicado que *los únicos hechos que debe considerar la Suprema Corte de justicia, en funciones de corte de casación, para determinar si existe violación a la ley son los establecidos en la sentencia impugnada*[7]*;* por lo que procede desestimar el alegato analizado.

30. De igual modo se comprueba, que la parte recurrente alega desnaturalización respecto de contenido de un oficio de fecha 27 de mayo de 2011, en el que se indicaba que para el momento de la interposición de la litis ya [redacted] había procedido al depósito de su contrato de venta en el registro de títulos.

31. En ese sentido, si bien la parte recurrente invoca desnaturalización sobre el contenido del oficio arriba citado, no se advierte de la sentencia impugnada la presentación del referido alegato en la alzada o algún otro argumento relativo a él, pero tampoco ante esta Tercera Sala evidencia de los documentos aportados para el presente análisis, que la actual parte recurrente haya depositado el documento en cuestión en el tribunal *a quo*.

32. En este punto es importante señalar que la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa supone que a los hechos establecidos como

[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 10 de fecha 10 de enero 2007, BJ. 1152, pp. 156-164.
[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 211 de fecha 26 de junio 2013, BJ. 1231.

verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza[8]; es decir, implica que al documento o al hecho analizado por el tribunal no se le dio el alcance correspondiente o la respuesta jurídica pertinente frente a la causa, distinto esto, a la no ponderación de documentos que supone que un documento aportado no ha sido tomado en cuenta por el tribunal y que este pudiere ser influyente o relevante para la solución del caso; en consecuencia, al no verificarse la presentación del documento ante los jueces de fondo ni los argumentos respecto de él impide a esta Sala realizar cualquier valoración, debiendo ser declarado inadmisible el alegato examinado.

33. En último lugar, en cuanto al alegado desconocimiento de la regularidad de la demanda en intervención de [redacted] en calidad de adquiriente, respecto al acto núm. 727/2011 de fecha 7 de noviembre de 2011, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Novena Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, sin embargo, esta Sala no comprueba de los documentos que componen el presente recurso que la parte recurrente haya realizado en la alzada que originó la sentencia objeto de casación, algún argumento referente a este documento o que haya impugnado en apelación la

[8] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 76, de fecha 14 de marzo 2012, BJ. 1216, sent. 13 de fecha 13 de enero 2010, BJ. 1190, pp. 759-773.

inadmisión de la intervención forzosa declarada en primer grado, por lo que en esas atenciones procede declararlo inadmisible por ser un medio nuevo.

34. Finalmente y conforme con los criterios antes señalado, esta Sala evidencia que el tribunal *a quo* en su sentencia estableció motivaciones suficientes y fundados en los hechos y el derecho, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

35. *Cuando ambas partes sucumben respectivamente en algunos puntos, se podrán compensar las costas*, de conformidad con lo que establece el artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, de fecha 29 de diciembre de 1953.

VII. 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 la razón social [redacted], SL. contra la sentencia núm. 1398-2018-S-00071 de fecha 20 de abril de 2018 dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00964
Recurrente: [redacted], SL.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SEGUNDO: COMPENSA las costas de procedimiento.

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