REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]5087
Solicitud núm.: 2024-R0535923
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-0902

[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 [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00002 de fecha

Exp. núm.: [redacted]5087
Solicitud núm.: 2024-R0535923
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

12 de enero de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 17 de septiembre de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. En este recurso de casación figura como parte recurrida [redacted], que no ha depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato de venta en relación con el solar núm. 20, manzana núm. 2902, distrito catastral núm. 1, Santo Domingo, incoada por [redacted] contra [redacted], la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 1269-2022-S-00144 de fecha 27 de marzo de 2019, la cual rechazó la demanda.

Exp. núm.: [redacted]5087
Solicitud núm.: 2024-R0535923
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00002 de fecha 12 de enero de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor [redacted], representado por el Licdo. [redacted], en contra de la sentencia núm. 1269-2022-S-00144 dictada, en fecha 12 de diciembre de solar 20, manzana 2902, distrito catastral núm. 01, Santo Domingo, con una superficie de 386,40 mis2, conforme los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo de la referida acción recursiva, RECHAZA la misma y, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida, atendiendo a las motivaciones de hecho y de derecho desarrolladas en la parte considerativa de la presente sentencia. **TERCERO:** COMPENSA las costas del proceso. **CUARTO:** COMISIONA al ministerial [redacted], alguacil de estrados de este Tribunal Superior de Tierras, o en su defecto a cualquier otro de la Jurisdicción Inmobiliaria, para la notificación de la presente sentencia. **QUINTO:** ORDENA a la secretaria, desglosar en manos de la secretaría, las piezas depositadas por sendas partes, previa la correspondiente identificación. **SEXTO:** ORDENA, a la secretaría general hacer los trámites correspondientes a fin de dar publicidad a la presente decisión, NOTIFICÁNDOLA, al Registrador de Títulos correspondiente para levantamiento de litis, una vez haya adquirido

la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, y a los fines de lugar" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación del artículo 1583 del Código Civil Dominicano. **Segundo medio:** Violación del Derecho a la Tutela Judicial Efectiva y al Debido Proceso, consagrados en el Artículo 69 de la Constitución Dominicana. **Tercer medio:** Error en la Valoración de la Prueba, en Violación del Artículo 1315 del Código Civil. **Cuarto medio:** Violación del Principio de la Seguridad Jurídica y Protección de los Derechos Registrados, consagrados en la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario" (sic).

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. Sobre el defecto de la parte recurrida

7. Previo al examen del recurso de casación esta sala verificará si procede la declaratoria de defecto de la parte recurrida [redacted], conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23.

8. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 01241-24, de fecha 19 de septiembre de 2024 instrumentado por [redacted] alguacil ordinario de la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por medio del cual la parte recurrente realizó el emplazamiento, cuyo examen permite advertir que el ministerial se trasladó a la calle Respaldo 38-A núm. 24, Villas Agrícolas, Santo Domingo, Distrito Nacional, expresando que no pudo localizar a la requerida, por lo que el recurso de casación fue notificado siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Civil para los casos de domicilio desconocido establecido en el numeral 7, según el cual: *A aquellos que no tienen ningún domicilio conocido en la República, en el lugar de su actual residencia; si no fuere conocido ese lugar, el emplazamiento se fijará en la*

puerta principal del local del tribunal que deba conceder de la demanda, entregándose una copia al fiscal, que visará el original…

9. En vista de que el referido acto de emplazamiento cumplió con las exigencias requeridas por los artículos 69 numeral 7 del Código de Procedimiento Civil y 20 de la Ley núm. 2-23 y hasta el momento la parte recurrida [redacted] no ha realizado las actuaciones que la precitada norma coloca a su cargo, procede declararla en defecto, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

10. La parte recurrente expone en el desarrollo de sus medios de casación, textualmente lo siguiente:

"**PRIMER MEDIO:** Violación del Artículo 1583 del Código Civil Dominicano. El tribunal de apelación incurrió en un error de derecho al no aplicar debidamente el artículo 1583 del Código Civil, que establece que la venta se perfecciona desde que hay acuerdo sobre la cosa y el precio, aun cuando la entrega física del bien no se haya efectuado ni se haya entregado el título. El contrato de compraventa entre OGREDY ALEXIS FERNÁNDEZ BENUS y [redacted] cumple con todos los requisitos sustanciales para ser considerado un contrato perfecto y ejecutable, ya que ambas partes consensuaron la cosa y el precio. Sin embargo, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central rechazó la acción recursiva basándose en la inexistencia del duplicado del certificado de título, ignorando la existencia de la venta perfeccionada. **Jurisprudencia aplicable:** La Suprema Corte de Justicia ha establecido en múltiples ocasiones que la

falta de entrega del certificado de título no afecta la validez de un contrato de venta, una vez perfeccionado por el acuerdo de las partes sobre la cosa y el precio. En la sentencia núm. 0031-TST-2021-8-00274, en circunstancias similares a las del presente caso, la corte concluyó que "la transferencia de propiedad puede ser ordenada judicialmente cuando las partes han perfeccionado el contrato de venta, aunque falten ciertos documentos formales" (Suprema Corte de Justicia, 2021). **Doctrina aplicable**: El principio de consensualidad en los contratos de compraventa, consagrado en el artículo 1583 del Código Civil, sostiene que el acuerdo entre las partes sobre el objeto y el precio es suficiente para transferir la propiedad, sin necesidad de la entrega física del bien o del título. Según Pothier…. **SEGUNDO MEDIO:** Violación del Derecho a la Tutela Judicial Efectiva y al Debido Proceso, consagrados en el Artículo 69 de la Constitución Dominicana. El Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central vulneró el derecho fundamental de OGREDY ALEXIS FERNÁNDEZ BENUS a la tutela judicial efectiva al no considerar debidamente las pruebas aportadas, tales como la certificación de la Junta Central Electoral y la declaración jurada por pérdida del certificado de título. Estas pruebas fueron presentadas conforme a las disposiciones legales vigentes, y su desestimación arbitraria constituyó una violación del debido proceso de ley. **Jurisprudencia aplicable:** En la sentencia núm. 0023-TSC-2018, la Suprema Corte de Justicia destacó que "la tutela judicial efectiva implica que las decisiones de los tribunales deben estar debidamente motivadas y fundamentadas en la valoración integral de las pruebas aportadas" (Suprema Corte de Justicia, 2018). En este caso, la falta de consideración de las pruebas aportadas es un indicativo de que no se ha respetado este principio. **Doctrina aplicable:** El debido proceso, conforme a autores como Couture, no solo incluye la posibilidad de ser oído, sino que también comprende el derecho a una adecuada valoración de las pruebas aportadas. El tribunal está obligado a motivar su fallo de manera que refleje

un análisis completo de las pruebas presentadas, tal como lo establece el artículo 69 de la Constitución…. **TERCER MEDIO:** Error en la Valoración de la Prueba, en Violación del Artículo 1315 del Código Civil. El tribunal cometió un error de hecho al no valorar correctamente las pruebas presentadas por OGREDY ALEXIS FERNÁNDEZ BENUS, en particular el contrato de compraventa debidamente legalizado y la declaración jurada por pérdida del certificado de título. El artículo 1315 del Código Civil establece que quien reclama la ejecución de una obligación debe probar la existencia de dicha obligación, lo cual el recurrente cumplió de manera suficiente. **Jurisprudencia aplicable:** En la sentencia núm. 347-2002, la Suprema Corte de Justicia estableció que "el juez está obligado a valorar las pruebas conforme a las reglas de la sana crítica… En este caso la desestimación de las pruebas por parte del tribunal carece de una justificación coherente, lo que constituye un error de apreciación que debe ser corregido. **Doctrina aplicable:** Chiovenda, en su obra Principios de Derecho Procesal Civil, señala que… La falta de valoración adecuada de los elementos probatorios presentados por el recurrente implica una violación directa al deber de los jueces de aplicar la sana crítica en la valoración de las pruebas. **CUARTO MEDIO:** Violación del Principio de la Seguridad Jurídica y Protección de los Derechos Registrados, consagrados en la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario. El tribunal Superior de Tierras ignoró la presunción de legitimidad que recae sobre los derechos registrados conforme a la Ley 108-05, al no ordenar la transferencia del inmueble a favor de OGREDY ALEXIS FERNÁNDEZ BENUS, pese a haber aportado la documentación necesaria para acredita su derecho. La seguridad jurídica exige que los derechos registrados se protejan de menara estricta, y que las decisiones judiciales se basen en una valoración adecuada de los mismos. **Jurisprudencia aplicable:** En la sentencia núm. 0743-2019, la Suprema Corte de Justicia destacó que: "los derechos inmobiliarios registrados gozan de

una protección reforzada… **Doctrina Aplicable:** En el ámbito registral, se aplica el principio de la "intangilidad del derecho registrado" conforme al cual, una vez inscrito un derecho en el Registro de Títulos, este goza de presunción de legitimidad…" (sic).

11. De la transcripción anterior resulta evidente que la parte recurrente se ha limitado en el desarrollo de sus medios, a realizar una exposición ambigua y generalizada, sin establecer de manera directa ni eficiente los agravios o violaciones incurridos por el tribunal *a quo* en su sentencia ni mucho menos ha indicado una motivación que justifique que los vicios invocados se han materializado en la sentencia impugnada, que pueda originar la casación de la sentencia, esto así porque la parte recurrente se circunscribió a realizar una argumentación sobre los criterios establecidos mediante jurisprudencia, doctrina y normativas sin describir ni detallar cómo el tribunal *a quo* al dirimir el recurso de apelación que lo apoderó ha fallado en violación a la ley y a jurisprudencia firme y que han originado los agravios alegados en su memorial de casación.

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 es de lugar concluir que los medios de casación 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 sobre Recurso de Casación, por lo que deben ser declarados inadmisibles.

Exp. núm.: [redacted]5087
Solicitud núm.: 2024-R0535923
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

14. En ese tenor, esta Tercera Sala ha sentado el criterio 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 lo establecido en el párrafo del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, si la única parte recurrida gananciosa hace defecto, o compareciendo no pide condenación en costas, no habrá lugar a estatuir sobre estas.

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

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]5087
Solicitud núm.: 2024-R0535923
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

FALLA

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00002 de fecha 12 de enero de 2024, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

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

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

Kr.