REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-12-03361
Solicitud núm: 2024-R0405495
Recurrente: Desarrollos, Sol, SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

SCJ-TS-25-1037

[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 de Guzmán, 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 sociedad comercial Desarrollos Sol, SA. contra la sentencia núm. 202400156 de fecha 31 de enero de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0495-12-03361
Solicitud núm: 2024-R0405495
Recurrente: Desarrollos, Sol, SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 31 de julio de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. [redacted], actuando como abogados constituidos de la sociedad comercial Desarrollos Sol, SA., representada por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], Marisela, [redacted] y Arismendy de apellidos [redacted]; [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted]; [redacted], Oscar y [redacted], de apellidos [redacted]; [redacted] y Virgilio, de apellidos [redacted], mediante memorial depositado en fecha 15 de agosto de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lic. [redacted].

Exp. núm.: 0495-12-03361
Solicitud núm: 2024-R0405495
Recurrente: Desarrollos, Sol, SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de resolución y cancelación de certificado de título en relación con las parcelas núms. 92 y 93, ambas del Distrito Catastral núm. 11/4, municipio Higüey, provincia La Altagracia, incoada por [redacted], Marisela, [redacted] y Arismendy, de apellidos [redacted]; [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted]; [redacted], Oscar y [redacted], de apellidos [redacted]; [redacted] y Virgilio, de apellidos [redacted] contra la sociedad comercial Desarrollos Sol, SA., el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la sentencia núm. 119 de fecha 6 de diciembre de 2006, que declaró inadmisible la litis por falta de calidad y por estar prescrita la acción en nulidad de acto de venta de fecha 20 de julio del 1954.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], Marisela, [redacted] y Arismendy, de apellidos [redacted]; [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted]; [redacted], Oscar y [redacted], de apellidos

Exp. núm.: 0495-12-03361
Solicitud núm: 2024-R0405495
Recurrente: Desarrollos, Sol, SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

[redacted]; [redacted] y Virgilio, de apellidos [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 20102605 de fecha 8 de julio de 2010, que declaró inexistente el recurso de apelación de fecha 19 de diciembre de 2006 interpuesto por la parte recurrente; desestimó el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida y confirmó la decisión del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original.

5. No conforme con la precitada decisión, [redacted], Marisela, [redacted] y Arismendy, de apellidos [redacted]; Evelyn, [redacted] y Norma, de apellidos [redacted]; [redacted], Virgilio, [redacted], Amelia y Oscar de apellidos, [redacted], interpusieron un recurso de casación dictando la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la sentencia núm. 354 de fecha 13 de junio de 2012 que casó la sentencia núm. núm. 20102605 de fecha 8 de julio de 2010 y envió el asunto al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

6. En ocasión del citado envío, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó la sentencia núm. 202400156 de fecha 31 de enero

Exp. núm.: 0495-12-03361
Solicitud núm: 2024-R0405495
Recurrente: Desarrollos, Sol, SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

““**PRIMERO**: En cuanto al fondo y en atención a los motivos recogidos en esta sentencia, ACOGE en todas sus partes el recurso de apelación interpuesto en fecha 19 de diciembre de 2006 por el señor [redacted], quien actúa en representación de los señores [redacted] CEDANO MONTÁS DE CONVERTIER, [redacted] NO MONTÁS, [redacted] NO MONTÁS, MARISELA CEDANO MONTÁS, [redacted] CEDANO MONTÁS, [redacted] MONTÁS, ARISMENDY CEDANO MONTÁS, [redacted], IDALISA AMELIA CEDANO MONTÁS, AMELIA ANDREÍNA [redacted], OSCAR [redacted], [redacted] BÁEZ CEDANO, SARA AMELIA BÁEZ CEDANO, [redacted] JESÚS BÁEZ CEDANO y [redacted], en su condición de continuadores jurídicos del señor [redacted]; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al licenciado [redacted], en contra de la Sentencia No. 119 de fecha 06 de diciembre de 2006,relativa a las Litis Sobre Derechos Registrados en las parcelas Nos. 92 y 93, del distrito catastral 11/4ta del municipio de Higüey, provincia La Altagracia. **SEGUNDO**: REVOCA en todas sus partes la sentencia No. 119 de fecha 06 de diciembre de 2006, relativa a las Litis Sobre Derechos Registrados en las parcelas Nos. 92 y 93, del distrito catastral 11/4ta del municipio de Higüey, provincia La Altagracia; y en consecuencia, ordena a la secretaria de este Tribunal Superior remitir el presente expediente por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey-La Altagracia, para que continúe conociendo de estas litis. **TERCERO**: ORDENA a la secretaria titular de este

Exp. núm.: 0495-12-03361
Solicitud núm: 2024-R0405495
Recurrente: Desarrollos, Sol, SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

Tribunal Superior, DAR PUBLICIDAD a la presente sentencia, conforme mandato legal y una vez la misma adquiera la autoridad de la cosa juzgada, EJECUTE lo ordenado en ordinal Segundo de la parte dispositiva de la misma. **CUARTO**: COMPENSA las costas del proceso, por haber ambas partes sucumbido en distintos puntos de sus conclusiones" (sic).

III. Medio de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio:** Contradicción de sentencias y violación de autoridad de cosa irrevocablemente juzgada; violación al debido proceso de ley previsto en el art. 69 de la Constitución dominicana; violación al principio de inmutabilidad del proceso; violación a la seguridad jurídica y violación al principio non bis idem, previsto el artículo 69 numeral 5) de la Constitución dominicana; violación a la garantía del derecho de defensa prevista en el art. 69 de la Constitución dominicana; violación o mala aplicación de una ley procesal en el tiempo; violación a la máxima o principio jurídico tantum devolotum quantum apellatum; desnaturalización de las conclusiones y falta de motivos" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

8. Tratándose en la especie de un segundo recurso de casación, esta sala procederá a determinar su competencia, previo a toda valoración sobre los

medios que lo sustentan, esto así conforme con las disposiciones del artículo 6 numeral 4 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación el cual dispone que las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia *…conocen en todas las materias de los segundos y excepcionales terceros recursos de casación interpuestos, en un mismo proceso, sobre un mismo punto de derecho ya juzgado por una de las salas, o sobre puntos mixtos.*

9. En ese tenor, es oportuno hacer un recuento del fundamento jurídico de las decisiones emitidas tanto por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia como por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte para verificar si estamos en presencia de un segundo recurso de casación sobre puntos mixtos.

10. La sentencia núm. 354 de fecha 13 de junio de 2012 dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia dispuso la casación con envío de la sentencia impugnada sobre la base de los motivos siguientes:

"Considerando, que el hecho de que la instancia de fecha 19 de diciembre de 2006, mediante la cual los recurrentes, interpusieron su recurso de apelación por ante el Tribunal Superior de Tierras no tuviera plasmada la firma del abogado que tenía su representación, el Lic. [redacted], aún cuando el mismo Tribunal a-quo reconoció en uno de sus considerandos, que el nombre de dicho abogado sí aparecía en el documento pero de manera electrónica, no constituía una circunstancia determinante para que el recurso de apelación fuera calificado como inexistente. Considerando,

que el poder especial de representación de un abogado es reputado como un mandato especial que le confiere la persona que lo requiere, para que en su nombre realice todas las gestiones pertinentes para las cuales fue contratado; que en este entendido solo quien le contratase es quien tiene la capacidad para cuestionar el poder o mandato otorgado a ese abogado; que el Tribunal a-quo no tenía ni la facultad legal, ni la calidad para considerar el recurso de apelación interpuesto por los recurrentes, como inexistente por la falta o no de firma del abogado representante en la instancia del recurso de apelación. Considerando, que dicha afirmación del Tribunal a-quo es igualmente desatinada a la luz de lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Registro de Tierras que expresa: "Los abogados en ejercicio, tendrán derecho a postular ante el Tribunal de Tierras; pero su ministerio no es obligatorio ante dicho Tribunal. Por consiguiente, los interesados podrán comparecer en persona o por medio de un representante no abogado provisto de Poder Especial. No habrá condenación en costas es decir no es relevante que quien ejerza la representación del recurrente en apelación sea abogado o no; por lo que consideramos es menos relevante que dicha instancia en apelación esté o no rubricada por el abogado que les ha representado en todas las instancias, como es en el caso de la especie; en consecuencia ese primer medio que se invoca debe ser acogido. Considerando, que en el segundo medio de casación invocado por los recurrentes, estos alegan: que la sentencia impugnada no contiene elementos que justifique su dispositivo; que aún cuando el Tribunal a-quo procedió a hacer una revisión de oficio pudo haber hecho, de manera contradictoria, una ponderación de los alegatos propuestos por las partes, sin embargo no lo hizo, sino que se limitó simplemente a acoger las conclusiones presentadas por la parte intimada sin explicar cuáles eran los motivos por lo que las acogían; que ciertamente dicha decisión no contiene un argumento de derecho y de hecho por el cual se haya hecho una motivación apropiada sobre la base del estudio y ponderación de las

conclusiones y pruebas presentadas, sino que se limitó a copiar las conclusiones presentadas por las partes; que la motivación de la sentencia constituye ante todo una garantía constitucional y judicial del debido proceso; que con esto el Tribunal a-quo laceró el derecho de defensa de los recurrentes a poder presentar y que le fuera ponderado los derechos por ellos propuestos en las conclusiones depositadas; en consecuencia el segundo medio de casación que se invoca deber ser acogido" (sic).

11. Es preciso señalar que lo que determina de forma inequívoca la competencia de las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia –o de esta Tercera Sala- es que el punto de derecho impugnado en un segundo o tercer recurso de casación se refiera al mismo punto de derecho juzgado en los anteriores, o que envuelva medios mixtos, lo que implica analizar la motivación dada por esta Tercera Sala al momento de casar la decisión, así como la motivación dispensada por el tribunal de envío, para terminar relacionando todo ello con los medios de casación propuestos en el nuevo recurso de casación.

12. De lo anteriormente expuesto se establece que a propósito del primer recurso de casación se alegó desconocimiento de los artículos 84 de la Ley núm. 1542-47 y 101 del Reglamento de los Tribunales de Tierras, desnaturalización de los documentos y hechos y falta de motivación, debido a que por un lado, el tribunal *a quo* erróneamente declaró inexistente el recurso de apelación por no encontrarse firmado por el abogado que

representaba a la entonces parte recurrente Lcdo. [redacted] y, por otro lado, por no contener la sentencia impugnada una adecuada motivación que justificara su dispositivo, respecto de lo cual esta Tercera Sala estableció que ciertamente la alzada no tenía facultad legal ni calidad para considerar que el recurso de apelación interpuesto por la parte recurrente era inexistente por la falta o no de la firma de su abogado representante ya que solo la persona que otorga ese mandato especial es quien tiene la capacidad para cuestionar dicho poder; además de que en virtud del artículo 67 de la entonces vigente Ley núm. 1542-47, no era relevante que quien ejerciera la representación en justicia de la parte recurrente fuera o no abogado, por lo que la verificación de la rúbrica o no del abogado no era relevante, de modo que la decisión cuestionada carecía de una motivación apropiada que justificara su dispositivo.

13. En esas atenciones, se justifica que el segundo recurso de casación que nos ocupa sea decidido por esta Tercera Sala, ya que el punto de derecho impugnado no es el mismo aspecto sobre el cual versó la primera casación debido a que en este recurso lo denunciado se refiere en esencia, a la desnaturalización de las conclusiones consignadas en el recurso de apelación y las violaciones al principio de inmutabilidad del proceso y derecho de defensa.

Exp. núm.: 0495-12-03361
Solicitud núm: 2024-R0405495
Recurrente: Desarrollos, Sol, SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

V. Incidente

Sobre la admisibilidad del recurso

14. En su memorial de defensa la parte recurrida plantea, de manera principal, que se declare inadmisible por extemporáneo el presente recurso de casación por haberse interpuesto en violación del plazo de 20 días hábiles dispuesto en el artículo 14 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

15. Como el anterior pedimento tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso procede examinarlos con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

a) en cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación por extemporáneo

16. El artículo 82 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario en lo que se refiere al recurso de casación establece que *el procedimiento para interponer este recurso estará regido por la ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto*.

17. El artículo 14 párrafo I de la Ley núm. 2-23 mencionada, prescribe que *El recurso de casación contra las sentencias contradictorias o reputadas contradictorias, dictadas en única o en última instancia, se interpondrá dentro del plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir de la notificación de la sentencia, salvo que esta u otra ley disponga un plazo distinto. Párrafo I.- El plazo para*

recurrir en casación siempre será computado en días hábiles y con aumento en razón de la distancia.

18. Para el cómputo del indicado plazo deben observase las reglas establecidas en los artículos 81, 82 y 86 de la referida Ley de casación, los cuales disponen que: *Artículo 81. Para los fines de esta ley los días hábiles son aquellos que sean laborables para la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, fuera de estos días no podrá realizarse ninguna actuación, aun fuere extrajudicial. Artículo 82. El plazo de días hábiles comienza a correr al día hábil siguiente de la notificación o de la actuación que le sirve de punto de partida. Artículo 86. Los plazos que establece el procedimiento de casación y el término de la distancia, se calcularán del mismo modo que los fijados en las leyes de procedimiento común.*

19. Ha sido depositado al expediente formado con motivo del presente recurso de casación el acto núm. 482/2024 de fecha 25 de junio de 2024 instrumentado por Edmond I. Canela Ávila, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, contentivo de la notificación de la sentencia impugnada, cuyo examen permite advertir que esta le fue notificada a la actual parte recurrente en la avenida Alemania s/n, municipio Salvaleón de Higüey, provincia La Altagracia, lugar en el que conforme con lo descrito en el memorial de casación se corresponde con el

domicilio de la parte recurrente, expresando el ministerial que una vez allí el acto fue entregado a Thiago Goncalves, quien le manifestó ser director de seguridad y tener calidad para recibirlo. Además, debe destacarse el hecho de que en su memorial la parte recurrente reconoce haber tomado conocimiento de la decisión mediante la recepción de dicho acto, por lo que este debe considerarse como eficaz para fijar el punto de partida del plazo.

20. Así las cosas, al haberse notificado la sentencia impugnada en fecha 25 de junio de 2024, el plazo de 20 días hábiles vencía el 24 de julio de 2024, al cual deben adicionársele 5 días por la distancia de 163 kilómetros que existe entre el municipio Salvaleón de Higüey, domicilio de la actual parte recurrente y el Distrito Nacional, lugar donde se encuentra la sede de la Suprema Corte de Justicia, resultando que el último día hábil para interponer el recurso era el 31 de julio de 2024, de modo que al haberse depositado el recurso de casación en esta última fecha resulta evidente que fue interpuesto dentro del plazo previsto en el citado artículo 14 párrafo I de la Ley núm. 2-23, motivos por los cuales se desestima este presupuesto de inadmisibilidad.

b) en cuanto al interés casacional

21. Previo al examen del medio que sustenta el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si cumple con los requisitos exigidos para

su admisibilidad, específicamente lo relativo a la justificación del interés casacional dispuesto en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

22. En ese tenor, *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema*[1].

23. De igual modo, el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes*: en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales 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 tribunales. En ese mismo contexto se*

[1] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero 2023, considerando sexto.

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. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[2].

24. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintos y están, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad*[3].

25. Conviene destacar además que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de*

[2] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia[4].

26. La inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso sino su rechazo, ello en vista de que este examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no de interés casacional trasciende el umbral de la inadmisión del recurso de casación, todo sobre la base de que se abordó si el medio de casación sometido está bien o mal fundado en derecho.

27. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea un único medio de casación en el cual denuncia varios vicios cuya naturaleza son del tipo que origina un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar desnaturalización de las conclusiones, violaciones al principio de inmutabilidad del proceso, al derecho de defensa, a la tutela judicial efectiva, al debido proceso, a la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada y falta de motivos; de ahí que al tratarse de un medio sustentado en la noción de infracciones procesales este debe ser valorado de forma directa sin que sea necesario acudir al denominado examen de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento jurídico, en tanto que se trata de situaciones

[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1145, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

que corresponden al interés casacional presunto según resulta del artículo 12 de la referida ley de casación.

28. Para apuntalar su único medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* desnaturalizó las conclusiones planteadas en el recurso de apelación del cual resultó apoderado, debido a que no tomó en cuenta que este se trataba de un recurso parcial dirigido únicamente contra el medio de inadmisión por prescripción que fue acogido en primer grado respecto a la parcela núm. 93 y no así contra el medio de inadmisión por falta de calidad también acogido en cuanto a la parcela núm. 92, por lo que este último punto había adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada por no existir apelación contra este; que fue violentado el principio de inmutabilidad del proceso cuando el tribunal *a quo* establece que la parte recurrente puede apelar una parte de la sentencia recurrida mediante conclusiones formales en el recurso de apelación y luego mediante conclusiones de viva voz puede adicionar otros aspectos que no formaron parte del recurso de apelación, lo cual constituye una violación al derecho defensa ya que en ese caso la parte recurrida no tuvo la oportunidad de preparar medios de defensa frente al nuevo pedimento planteado; que las conclusiones de la parte recurrente fueron fijadas en su recurso de apelación de fecha 19 de diciembre de 2006 en las cuales dejó fuera lo relativo a la

inadmisión por falta de calidad pronunciada respecto de la parcela núm. 92, de modo que estas no podían ser ampliadas como así lo hicieron pues con ello se incurre en una clara violación a la inmutabilidad del proceso, a la ley y al derecho de defensa; que si bien las conclusiones de las partes en audiencia son a las que deben circunscribirse los jueces, no menos cierto es que estas no pueden ser mutadas o variadas ya que de lo contrario deben ser declaradas inadmisibles, lo que no fue tomado en cuenta por la alzada al momento de fijar el alcance del recurso de apelación y que le permitió a la entonces parte recurrente incluir conclusiones que no fueron planteadas por esta en su acción recursiva; que es evidente que la actual parte recurrente fue colocada en un estado de indefensión al situarla en un escenario de desventaja y desigualdad al permitirle a la parte recurrida variar su recurso de apelación, añadiéndole aspectos que no figuraban ni en sus motivaciones ni en sus conclusiones.

29. En cuanto al medio examinado, del análisis de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica que en la audiencia celebrada por el tribunal *a quo* en fecha 10 de agosto de 2023 y reafirmado en la audiencia de conclusiones al fondo de fecha 2 de noviembre de 2023, la actual parte recurrente, entonces parte recurrida, planteó que fuera declarado inadmisible parcialmente por falta de interés el recurso de

apelación de fecha 19 de diciembre de 2006 por este solo apelar los aspectos de la sentencia del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original relativos a los derechos de la parcela núm. 93, por lo que todo lo decidido en cuanto a la parcela núm. 92 había adquirido la autoridad de la cosa juzgada.

30. Para dar respuesta a dicha pretensión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"4. Previo a ponderar las pretensiones relativas al fondo de recurso de apelación que nos ocupa, es importante, por respeto al orden procesal establecido, que este Tribunal se refiera a las conclusiones incidentales planteadas por la parte recurrida, sociedad comercial DESARROLLO SOL, S. A., en la audiencia de fecha 10 de agosto de 2023, al solicitar la inadmisibilidad del recurso de apelación por alegada falta de interés, todo ello sustentado en que, conforme la instancia recursiva depositada, los recurrente solo impugnaron el punto decidido relativo a la falta de calidad para actuar en justicia; más, no apelaron el incidente que declaró inadmisible la demanda en cuanto a la parcela No. 92, del distrito catastral No. 11/4 del municipio de Higüey, por encontrarse prescrita la acción, por ende, este aspecto de la sentencia ya adquirió la autoridad de la cosa juzgada en cuanto a ellos -los recurrentes-. 10. En esa atención, se evidencia que en la parte petitoria del recurso que nos compete, los señores [redacted], solicitaron: "

Exp. núm.: 0495-12-03361
Solicitud núm: 2024-R0405495
Recurrente: Desarrollos, Sol, SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

(...) SEGUNDO: Revocaren todas sus partes la decisión No. 119, de fecha 06 de diciembre del año 2006, emitida por el juez de Jurisdicción Original del Municipio de Higüey, provincia La Altagracia, concerniente a la parcela 92, del D.C 11/4 del municipio de Higüey, provincia La Altagracia (...) (negritas nuestras, jueces firmantes). 11. Que no debemos abundar mucho, para deducir que, poco importa que los recurrentes no hicieran mención de la parcela No. 93, del distrito catastral 11/4ta del municipio de Higüey, en la parte petitoria de la instancia, toda vez que al solicitar la revocación en todas de la sentencia impugnada da a lugar a entender que su apelación es total, lo que implica la retractación de todo lo decidido en la misma; más aún, en la audiencia de conclusiones al fondo pautada por este Tribunal para el día 02 de noviembre de 2023, los recurrentes reiteraron este pedimento agregando la parcela No. 93 del distrito catastral 11/4ta del municipio de Higüey, siendo el caso, que para los jueces de fondo las conclusiones válidas y que debemos responder son aquellas que las partes invocan en audiencia pública, a viva voz. 12. Las conclusiones que obligan a los jueces a pronunciarse y dar al respecto los motivos pertinentes, sea para acogerlas o rechazarlas, son las conclusiones finales que se formular en la última audiencia celebrada para conocer del asunto, en la que queda cerrado el debate oral, público y contradictorio. Que para robustecer esta tesis, también se ha juzgado: El interés de una parte que comparece en justicia puede evaluarse en función del alcance de sus conclusiones formuladas ante los jueces de fondo, ya que dichas pretensiones determinan el beneficio que pretenden deducir con el ejercicio de su acción. 13. Que de todo lo expresado anteriormente se concluye que, contrario a lo que ha establecido por la parte recurrida en sus conclusiones incidentales, los apelantes en todo momento han procurado revertir en todas sus partes lo decidido mediante la sentencia recurrida, es decir, la declaratoria de inadmisibilidad por falta de calidad en cuanto a ambos inmuebles y, además, la prescripción de la acción respecto a la parcela No. 92, del distrito catastral No. 11/4ta del municipio de Higüey,

por esa razón se rechazan las conclusiones incidentales planteadas por la recurrida, lo que vale decisión al respecto, sin tener que hacerlo constar en la parte dispositiva de esta sentencia" (sic).

31. Se hace necesario realizar un breve recuento respecto de lo decidido por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, sentencia que fue objeto del recurso de apelación cuya desnaturalización ha sido denunciada. En ese sentido, se verifica que el tribunal de primer grado estuvo apoderado de una litis sobre derechos registrados en nulidad de resolución y cancelación de certificado de título en relación con las citadas parcelas núms. 92 y 93, incoada por [redacted]; [redacted], [redacted], Marisela, [redacted], [redacted] y Arismendy, de apellidos [redacted]; [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted]; [redacted]; [redacted], Oscar y [redacted], de apellidos [redacted]; [redacted]; [redacted] y Virgilio, de apellidos [redacted] contra la sociedad comercial Desarrollo Sol, SA., dictando en consecuencia la sentencia núm. 119 de fecha 6 de diciembre de 2006 que declaró inadmisible por falta de calidad la referida demanda en cuanto a la parcela núm. 92 y por falta de calidad y por prescripción en cuanto a la parcela núm. 93. Contra dicha decisión los

demandantes primigenios interpusieron en fecha 19 de diciembre de 2006 un recurso de apelación, el cual fue decidido por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central mediante la sentencia núm. 20102605 de fecha 8 de julio de 2010 y que posteriormente resultó en los apoderamientos de los demás estadios procesales descritos en parte anterior de esta sentencia.

32. En cuanto al aspecto relativo a la desnaturalización del recurso de apelación de fecha 19 de diciembre de 2006, es preciso indicar que ha sido reiteradamente juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que *para que exista desnaturalización es necesario que los jueces den a los hechos un sentido distinto al que realmente tienen, o que se aparten del sentido y alcance de los testimonios o de los documentos*[5]. En esas atenciones, ha sido depositada al expediente formado con motivo del presente recurso de casación copia del precitado recurso, en cuya parte dispositiva se establece textualmente lo siguiente:

"PRIMERO: Declarar bueno y válido el presente recurso de apelación interpuesto por los señores: [redacted], HELVECIA CEDANO DE JULIÁN PÉREZ, MIRTILIA CEDANO DE NTVAR, [redacted] y AMELIA CEDANO DE BÁEZ, DEBIDAMENTE REPRESENTADOS POR SUS HIJOS IDALISA [redacted], ÓSCAR BÁEZ

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 45, 17 de septiembre de 2014, BJ. 1246.

Exp. núm.: 0495-12-03361
Solicitud núm: 2024-R0405495
Recurrente: Desarrollos, Sol, SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

ORTIZ, [redacted] BÁEZ CEDANO, SARA AMELIA BÁEZ CEDANO, [redacted] JESÚS BÁEZ CEDANO, VIRGILIO BÁEZ CEDANO, MÁXIMO OSVALDO [redacted], CEDANO MONTAS DE CONVERTIER, [redacted], [redacted] y [redacted], DEBIDAMENTE REPRESENTADOS POR EL ING. RAMON ANTONIO GUTIERREZ HERNANDEZ, SEGÚN PODER ESPECIAL DE FECHA 3 DE FEBRERO DEL AÑO 2006 y 8 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2005, por el mismo sea regular en su forma y justo en el fondo. SEGUNDO: Revocar en todas sus partes la decisión No. 119, de fecha 06 de diciembre del año 2006, emitida por el Juez de Jurisdicción Original del Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, concerniente a la parcela 93, del DC. 11/4 del Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, por la misma ser violatoria al derecho de la hoy parte demandante de la presente litis sobre terreno registrado. TERCERO: Ordenar como al efecto pedimos el envío del presente expediente al Juez de Jurisdicción Original del Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, para que el mismo continúe conociendo de la presente litis sobre terreno registrado por entender que la decisión emitida es de naturaleza incidental y bajo ningún concepto toca el conocimiento del fondo" (sic).

33. En la sentencia impugnada el tribunal *a quo* hizo constar como ordinal segundo de las conclusiones del recurso de apelación lo siguiente:

"SEGUNDO: Revocar en todas sus partes la decisión No. 119, de fecha 06 de diciembre del año 2006, emitida por el juez de Jurisdicción Original del Municipio de Higüey, provincia La Altagracia, concerniente a la parcela 92, del D.C 11/4 del municipio de Higüey, provincia La Altagracia" (sic).

Exp. núm.: 0495-12-03361
Solicitud núm: 2024-R0405495
Recurrente: Desarrollos, Sol, SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

34. Del análisis del referido recurso de apelación se constata que efectivamente este se encontraba limitado a cuestionar lo decidido por el tribunal de primer grado respecto de los derechos de la parcela núm. 93 y no de la parcela núm. 92 como erróneamente determinó el tribunal *a quo*. En efecto, tal y como ha sido argumentado por la parte recurrente, se verifica que dicha instancia en su encabezado establece que se encuentra dirigida a lo decidido en la parcela núm. 93, lo cual se puede corroborar al analizar los argumentos que lo apoyaron ya que estos solo se referían a todo lo acontecido sobre los derechos de propiedad de ese inmueble y que se reafirma aún más cuando en la parte petitoria, específicamente en su ordinal segundo, se solicita revocar en todas sus partes la decisión del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en lo concerniente a la parcela núm. 93. En ese tenor, aun cuando en la parte petitoria de dicho recurso se haya solicitado la revocación en todas sus partes del fallo primigenio, no hay dudas de que este quedó delimitado al consignarse a seguidas que se refería en lo concerniente a la parcela núm. 93, por lo que contrario a lo sostenido por el tribunal *a quo*, con el precitado recurso de apelación en modo alguno se pretendía cuestionar lo decidido en cuanto a los derechos de la parcela núm. 92 sino solo lo concerniente a la parcela núm. 93, lo que permite comprobar el vicio de desnaturalización denunciado por la parte recurrente.

35. Es importante destacar además que para justificar la valoración en lo relativo a los derechos sobre la parcela núm. 92, el tribunal *a quo* estableció que poco importaba que no se hubiera hecho mención de dicha parcela en la parte petitoria del recurso de apelación ya que al haberlo solicitado en la audiencia de conclusiones al fondo celebrada el 2 de noviembre de 2023, las pretensiones esgrimidas sobre dicha parcela quedaron agregadas, de modo que en vista de que las conclusiones dadas en audiencia pública son las que atan al juez, estas podían ser respondidas.

36. En esas atenciones, sobre la violación al principio de inmutabilidad del proceso que también ha sido denunciada en este caso, se debe precisar que ha sido jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia y que se reitera en este caso que *conforme al principio de la inmutabilidad del proceso, la causa y el objeto de la demanda, como regla general, deben permanecer inalterables hasta la solución definitiva del caso, salvo variación que pueda experimentar la extensión del litigio a consecuencia de ciertos incidentes procesales. La causa de la acción judicial es el fundamento jurídico en que descansa la pretensión del demandante, es decir, la finalidad que este persigue, la cual no puede ser modificada en el curso de la instancia ni mucho menos cuando esta se encuentra ligada entre las partes*[6]; asimismo, ha sido jugado por esta alta corte que *todo proceso debe permanecer*

[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 45, 14 de agosto de 2013, BJ. 1233

inalterable, idéntico a como fue en su inicio, tanto con respecto a las partes en causa como al objeto y a la causa del litigio, hasta que se pronuncie la sentencia que le pone término, de lo que se infiere que ambas partes tienen que limitarse a controvertir en torno al objeto y la causa del litigio, con la extensión que el demandante le dio en su demanda, y, en lo que concierne al juez, este no puede alterar el proceso, ampliando, restringiendo o cambiando su objeto y causa enunciados en la demanda[7].

37. En el caso, contrario a lo motivado por el tribunal *a quo* y según el criterio de esta corte de casación, si bien es cierto que las pretensiones planteadas en la audiencia de conclusiones al fondo son las que en principio atan el poder de decisión de los tribunales, no menos cierto es que estas no pueden apartarse y diferir de los pedimentos plasmados en la instancia introductiva que apodera al tribunal, debido a que esta última es la notificada a la contraparte al momento de incoarse la acción y que la ponen en condiciones de defenderse sobre lo pretendido en justicia, esto así en virtud de que conforme con lo establecido en el apartado que antecede, cuando en el curso de un litigio la parte demandante o recurrente formula una pretensión que difiere de la demanda o recurso original por su objeto o por su causa, viola francamente la regla de la inmutabilidad del proceso, siendo esta una situación verificada en el presente caso ya que tal y como ha sido

[7] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 40, 24 de abril de 2013, BJ. 1229

denunciado por la parte recurrente y reconocido por la alzada en su decisión, fue en la audiencia de conclusiones al fondo en la que por primera vez la entonces parte recurrente formuló conclusiones respecto de lo decido sobre la parcela núm. 92 y que no estaban contenidas en su recurso de apelación de fecha 19 de diciembre de 2006 como se ha dicho, por lo que al tratarse de un aspecto nuevo presentado por primera vez en la etapa final de los debates, es decir, en la audiencia de conclusiones al fondo, no hay dudas de que se violentó el derecho de defensa de la entonces parte recurrida, actual parte recurrente en casación, puesto que no fue notificada de manera oportuna sobre la variación en las pretensiones del recurso de apelación, las cuales, cabe destacar, debieron ser ampliadas mediante demanda incidental tal y como ampliamente ha sido reconocido por la jurisprudencia, sin embargo, esto no fue lo verificado en el caso.

38. En efecto, al haber el tribunal *a quo* desconocido lo precedentemente expuesto respecto a lo realmente pretendido en el recurso de apelación de fecha 19 de diciembre de 2006 y como consecuencia de ello haber dictado una sentencia que motivó y decidió en relación con la parcela núm. 92, la cual no era objeto de dicho recurso, incurrió en los vicios de desnaturalización y violaciones al principio de inmutabilidad y derecho de defensa denunciados por la parte recurrente, motivos por los cuales procede

acoger el único medio planteado y casar parcialmente la sentencia impugnada en lo relativo a lo decidido respecto de la parcela núm. 92, Distrito Catastral núm. 11/4, municipio Higüey, provincia La Altagracia.

39. De igual forma, la parte recurrente mediante las conclusiones formuladas en su memorial de casación solicita a esta Suprema Corte de Justicia de dictar fallo directo en virtud de las disposiciones del artículo 38 de la Ley núm. 2-23 mencionada.

40. En ese sentido, el referido artículo 38 de la Ley núm. 2-23 dispone que *Si la Corte de Casación casare la decisión en cuanto al fondo del asunto y si lo considera de una buena administración de justicia, podrá dictar directamente la sentencia que en su lugar correspondiere sobre el material de hecho fijado por el fallo recurrido y la prueba documental incorporada en aquel juicio, procediendo a reemplazar los fundamentos jurídicos erróneos por los que estimare correctos.* Asimismo, disponen los párrafos IV y V de dicha norma lo siguiente: *Párrafo IV.- Si la Corte de Casación está considerando estatuir sobre el fondo, el presidente de la sala, o quien le sustituya, deberá advertir a las partes de tal posibilidad, indicando los puntos del dispositivo de la sentencia impugnada que estima casar y el aspecto del fondo sobre el que podría estatuir, a fin de que, dentro del plazo común que les sea otorgado, depositen sus observaciones. Párrafo V.- A objeto de lo establecido en el Párrafo IV, si no se encuentra suficientemente edificada sobre el*

aspecto de fondo, la Corte de Casación podrá requerir a las partes el depósito de documentos útiles para el fallo del fondo que está considerando, siempre que hubieren sido debatidos ante los jueces del fondo.

41. Del análisis de los referidos preceptos legales se deduce que si bien la posibilidad de dictar fallo directo es una prerrogativa otorgada por la ley a esta corte de casación cuando así lo estime de lugar para una buena administración de justicia, cierto es también que dentro de los requisitos para poder ejercer esta facultad es indispensable que la sentencia impugnada en casación haya decidido sobre el fondo del asunto, es decir, que se verifique que los jueces de alzada que conocen del litigio en única y última instancia todavía permanecen apoderados y que lo recurrido en casación ha sido un aspecto incidental o interlocutorio de ese proceso.

42. En esas atenciones, esta corte de casación no considera necesario ni de una buena administración de justicia emitir fallo directo y decidir sobre el fondo del asunto, en tanto que lo decidido en la sentencia impugnada se refiere a la revocación de la decisión del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey que se limitó a decidir sobre medios de inadmisión que le fueron propuestos y ordenando su envío nuevamente a dicho tribunal, motivos por los cuales se desestima esta pretensión.

43. De acuerdo con lo previsto en el párrafo 5º del artículo 36 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado a otra 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.

44. De conformidad con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas del procedimiento 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.

VI. Decisión

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

FALLA

PRIMERO: CASA parcialmente la sentencia núm. 202400156 de fecha 31 de enero de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento

Exp. núm.: 0495-12-03361
Solicitud núm: 2024-R0405495
Recurrente: Desarrollos, Sol, SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, únicamente en lo relativo a lo decidido respecto de la parcela núm. 92, Distrito Catastral núm. 11/4, municipio Higüey, provincia La Altagracia, y envía el asunto, así delimitado, al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del 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.

Ber