REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00541
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-1080

[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 R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros asistidos por la secretaria 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 [redacted] contra la sentencia núm. 202301232 de fecha 28 de diciembre de 2023 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00541
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 19 de marzo 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. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] mediante memorial depositado en fecha 25 de marzo 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 Lcdo. [redacted].

3. El magistrado Manuel A. Read Ortiz no firma la presente decisión, por haberse deliberado y fallado durante su período de vacaciones.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una a litis sobre derechos registrados en relación con la parcela núm. 659, Distrito Catastral núm. 6, municipio y provincia Santiago, incoada por [redacted] contra [redacted], quien demandó reconvencionalmente en reparación por daños y perjuicios, con la intervención forzosa de [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago dictó la sentencia núm. 20220696 de fecha 7

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00541
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de noviembre de 2022, que rechazó la litis principal y la demanda reconvencional, declaró la incompetencia del tribunal para conocer de la demanda adicional en desalojo incoada por el demandante [redacted].

5. La referida decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202301232 de fecha 28 de diciembre de 2023, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** ACOGER: Parcialmente el recurso de apelación Parcial interpuesto en fecha 21 de abril del 2023 ante la Secretaría General del Tribunal Superior de Tierras del - Departamento Norte, por el señor [redacted], representado por el Licdo. [redacted]; en consecuencia, CONFIRMA con modificaciones en atención a las consideraciones antes expuestas la Sentencia No.20220696 de fecha 7/11/2022, dictada por el Tribunal De Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, Sala I, que tiene por objeto el inmueble siguiente: Parcela No.659, del Distrito Catastral No.6 del municipio y provincia de Santiago. **SEGUNDO:** DECLARA nulo el acto No.9 de fecha 16 de mayo del 2013, instrumentado por el licenciado [redacted], notario público del municipio de Santiago, contentivo del testamento otorgado por la señora [redacted] a favor de la señora [redacted]; **TERCERO:** ORDENA al Registro de Títulos de Santiago: a) CANCELAR: El certificado de Título Matrícula [redacted], expedido a favor de la señora [redacted], que ampara la Parcela 659 del Distrito Catastral 6 del municipio y provincia Santiago, con un área de 100.00 metros cuadrados; b) RESTITUIR: Los derechos correspondientes a este inmueble a favor de su

anterior titular, la señora [redacted], dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cedula de identificación personal No.4229 serie 37.- c) CANCELAR: la anotación preventiva generada a raíz de la litis de que se trata, una vez la presente decisión adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada." **CUARTO** COMPENSA las costas del procedimiento por haber ambas partes sucumbido en algunos puntos" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación al artículo 29 de la Ley núm. 2914 de 1890 sobre Registro y Conservación de Hipotecas y a la regla jurídica prioe tempore potior jure. **Segundo medio:** Desconocimiento y violación al principio IV y a los artículos 14, 89, 90 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y 19 del Reglamento General de Registro de Títulos**. Tercer medio**: Errada aplicación del artículo 1021 y desconocimiento absoluto de los artículos 1605, 1609 Y 767 del Código Civil Dominicano. **Cuarto Medio**: Violación a los artículos 6, 8, 51, 68 y 74.4 de la Constitución de la República" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

7. 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.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00541
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

V. Incidentes

8. La parte recurrida en su memorial de defensa solicita, de manera principal, que se declare inadmisible el recurso de casación por carecer de interés casacional, de conformidad con lo establecido en la Ley núm. 2-23, del primer acuerdo plenario no jurisdiccional de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia y de la Ley núm. 834 de 1978, que modifica varios artículos del Código de Procedimiento Civil.

9. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

10. Es menester indicar que *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 encontradas entre los diferentes tribunales del sistema*[1].

11. En ese tenor, el artículo 10, de la Ley núm. 2-23, sobre recurso de casación, prevé las presupuestos de admisibilidad del recurso de casación, indicando que este procede contra: *1) Las decisiones definitivas sobre el fondo, dictadas en única o en*

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

última instancia, en ocasión de las siguientes materias o asuntos: 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. 2) Las decisiones interlocutorias o definitivas sobre incidentes, dictadas en el curso de los procesos señalados en el numeral anterior, solo serán recurribles en casación de manera independiente si han puesto fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento. En caso contrario, deberán ser recurridas en casación conjuntamente con la decisión que decida el todo de lo principal. 3) En adición a lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo, las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional, el cual se determina cuando: a) En la sentencia se haya resuelto en oposición a la doctrina jurisprudencial de la Corte de Casación. b) En la sentencia se resuelva acerca de puntos y cuestiones sobre las cuales exista jurisprudencia contradictoria entre los tribunales de segundo grado o entre salas de la Corte de Casación. c) Las sentencias que apliquen normas jurídicas sobre las cuales no exista doctrina jurisprudencial de la Corte de Casación, y esta última justifique la trascendencia de iniciar a crear tal doctrina.

12. 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

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00541
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

el interés casacional presunto aplicable a un glosario de materia en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 2 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 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 resultado del artículo 12 de la citada ley.

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

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00541
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

14. La naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación, de legitimización es distinto y está 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.

15. En ese sentido, se debe entender que cuando el recurrente ha omitido toda referencia al interés casacional, es decir, en el caso de no haber señalado siquiera en cuál de las tres (3) causales previstas respecto de ese instituto apoya sus medios de casación, deben ser declarados inadmisibles en vista de la imposibilidad de esta Tercera Sala de determinar la existencia o no de dicho nuevo filtro introducido en el procedimiento de casación dominicano.

16. La inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso, ello en vista de que este examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no de interés casacional transciende 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, por lo que se procederá

al examen de los medios de forma individualizada.

VI. Sobre el recurso de casación

En relación con los medios de casación sobre los cuales el recurrente tenía que justificar interés casacional al tenor del artículo 10.3 de la ley 2-23, al no beneficiarse del interés casacional presunto por su naturaleza.

17. Para apuntalar sus medios de casación, los que se examinan reunidos por su estrecha relación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación a los artículos 27 y 29 de la Ley núm. 2914 sobre Registro y Conservación de Hipotecas, al disponer la nulidad del testamento, la cancelación del certificado de título que ampara sus derechos dentro de la parcela núm. 659, Distrito Catastral núm. 6, municipio Santiago y la restitución del derecho de propiedad a favor de la testadora [redacted], pues se colocaron de espaldas a la ley y al principio que reza primero en el tiempo, primero en el derecho, ya que si bien es cierto que le testamento fue otorgado después del famoso acto de venta, no menos cierto es que ella registró su derecho de propiedad dándole fecha cierta y haciéndolo oponible a terceros, contrario a lo sucedido con el acto de venta suscrito con la parte recurrida, el cual no fue sometido a la publicidad que indica la ley, sino que fue registrado en el registro civil del municipio Licey al Medio; que el tribunal *a quo* incurrió en desconocimiento y violación del principio IV y los artículos 14, 89, 90 de la

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00541
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y 19 del Reglamento General de Registro de Títulos, que consagran la tutela judicial efectiva que están obligados los jueces a otorgar al derecho de propiedad debidamente registrado y a la eficacia convalidante que frente a terceros tiene el derecho de propiedad inscrita ante el registrador de títulos, al anular el testamento otorgado por la finada [redacted] tomando como fundamento un acto de venta que no fue sometido al registro legal correspondiente ni a la publicidad que indica la ley; que el tribunal de alzada al fallar y razonar en la forma en la que consta en la sentencia impugnada ignoró las disposiciones legales contenidas en los artículos 767, 1605 y 1609 del Código Civil, pues el inmueble objeto del litigio no le fue entregado al recurrido al momento de la supuesta venta ni después de esta; que al considerar los jueces de la apelación que el testamento resulta nulo porque la señora [redacted] testó lo que no era de ella, incurrieron en violación de la ley y en desconocimiento de los textos de ley citados; que el tribunal *a quo* al despojarla de su derecho de propiedad sobre el inmueble objeto del litigio, incurrió en una flagrante violación a los artículos 6, 8, 51, 68 y 74.4 de la Constitución de la República, en tanto, el derecho de propiedad es un derecho subjetivo fundamental que deber ser tutelado por todos los órganos que forman parte del Estado, incluyendo los tribunales del orden judicial; pero, además, atropellaron su competencia y se excedieron en el ejercicio de sus funciones, al decretar la nulidad de un testamento que había

sido homologado por una sentencia administrativa por la jurisdicción civil, en consecuencia, cualquier acción tendiente a revocar, anular o dejar sin efectos la referida decisión judicial, debió cursarse por la jurisdicción civil; que la jurisdicción de alzada declararon la nulidad del testamento, pero, no se refieren a la referida sentencia de lo civil, siendo esta la base que sirvió de motivo para que el Registro de Títulos de Santiago, emitiera el certificado de título a favor de la hoy recurrente, dejando en un limbo jurídico los efectos de la referida sentencia y careciendo de sustentación fáctica y legal la sentencia ahora impugnada en casación, toda vez que el Registro de Titulo está impedido de ejecutar dicha sentencia, por no haberse pronunciado los jueces de la corte sobre la nulidad de la sentencia que dio origen al derecho de propiedad, siendo estas razones suficientes para que la sentencia impugnada en casación resulte anulada.

18. Esta Tercera Sala ha podido corroborar que, a través del presente recurso de casación, la parte recurrente no ha establecido argumentos tendentes a sobrepasar las barreras del interés casacional en relación con los medios propuestos, pues se ha limitado a exponer la casación de la sentencia fundamentado en una alegada violación a los artículos 27 y 29 de la Ley núm. 2914 sobre Registro y Conservación de Hipotecas; los artículos 767, 1605 y 1609 del Código Civil, así como los artículos 6, 8, 51, 68 y 74.4 de la Constitución de

la República, evidenciando que no concurre la presencia de un interés casacional objetivo el cual tenga por objeto la formación de la jurisprudencia ya que prescindió del establecimiento concreto, certero y directo de alguna de las modalidades que permiten los literales del artículo 10 numeral 3) de la Ley núm. 2-23 para el acceso del recurso de casación, es decir, no justificó en modo alguno la oposición a la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia, la necesidad imperativa de la creación de doctrina a partir de una norma jurídica o dado que la sentencia impugnada resuelve puntos y cuestiones sobre las cuales existe jurisprudencia contradictoria.

19. En ese sentido, atendiendo a que los referidos medios de casación no han superado los presupuestos de admisibilidad resulta pertinente declarar su inadmisibilidad por falta de interés casacional objetivo.

20. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54, de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por ambas partes sucumbir respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones.

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

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00541
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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 [redacted] contra la sentencia núm. 202301232 de fecha 28 de diciembre de 2023 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel 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.

da