REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0154-23-00377
Solicitud núm.: 2025-R0017078
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-1411

[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 **30 de mayo 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. 202400169 de fecha 30 de julio de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0154-23-00377
Solicitud núm.: 2025-R0017078
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 9 de enero de 2025 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Dr. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 27 de enero de 2025 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].

II. Antecedentes

3. En ocasión de la litis sobre derechos registrados en cancelación de deslinde y certificado de título en relación con las parcelas núms. [redacted]82 y [redacted]88, municipio Higüey, provincia La Altagracia, incoada por [redacted] contra [redacted] y [redacted], la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la sentencia núm. [redacted]2 de fecha 13 de marzo de 2023, que declaró inadmisible la referida demanda por falta de calidad.

Exp. núm.: 0154-23-00377
Solicitud núm.: 2025-R0017078
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202400169 de fecha 30 de julio 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], en contra de la sentencia núm. [redacted]2, de fecha 13 de marzo de 2023, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, primera sala, relativa a la instancia contentiva de Litis sobre derechos registrados en cancelación de deslinde y certificados de títulos, por haber sido incoado de acuerdo a las formalidades establecidas por la Ley y los Reglamentos. **SEGUNDO**: Acoge en partes, el indicado recurso de apelación, en consecuencia, revoca la sentencia impugnada y, actuando por propia autoridad y contrario criterio, avoca conocer el fondo de la Litis planteada por el demandante señor [redacted]. **TERCERO**: Rechaza la demanda contentiva de Litis sobre derechos registrados en cancelación de deslinde y certificados de títulos, incoada por el señor [redacted], contra los señores [redacted] y [redacted], por los motivos indicados precedentemente. **CUARTO**: Compensa las costas del procedimiento, por haber sucumbidos ambas partes en algunos puntos de sus conclusiones. **QUINTO**: Ordena a la [redacted] este Tribunal Superior de Tierras la publicación de la presente sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los cinco (5) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días. **SEXTO**: Dispone además a la [redacted] este Tribunal Superior de Tierras, que desglose los documentos que figuran en el expediente depositados como pruebas por las partes, siempre que sea solicitado por quien los haya depositado, debiendo dejar copias en el

expediente debidamente certificados por la secretaria. **SÉPTIMO**: Ordena también a la [redacted] este tribunal superior que proceda a la notificación de esta sentencia, tanto al Registro de Títulos de Higüey, como a la [redacted] Catastrales, Departamento Este, a los fines correspondientes" (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 51 de la Constitución del Estado Dominicano. **Segundo medio**: Sentencia manifiestamente infundada. **Tercer medio**: Desnaturalización de los hechos y contradicción entre los motivos y los hechos, y violación al principio de unidad jurisprudencial. **Cuarto medio**: Inobservancia de los artículos 5 párrafo 4, y artículo 73 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario y violación al debido proceso de ley. **Quinto medio**: Desnaturalización de los hechos, contradicción entre los motivos y los hechos. Violación del artículo 141 y violación al doble grado de jurisdicción" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel Alexis Read Ortiz**

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.

Exp. núm.: 0154-23-00377
Solicitud núm.: 2025-R0017078
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

V. Sobre el defecto de la parte recurrida

7. Previo al examen del recurso de casación esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria del defecto de la parte recurrida [redacted] y [redacted], conforme lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación[1].

8. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 007-2025 de fecha 15 de enero de 2025 instrumentado por [redacted], alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia, mediante el cual la parte recurrente notificó el emplazamiento a la parte recurrida, cuyo examen permite advertir que se trasladó a la avenida España, plaza La Realeza núm. 2-A, sector Bávaro, municipio Verón-Punta Cana, provincia La Altagracia, lugar que, conforme con lo descrito en la sentencia impugnada y el acto núm. 375-2024 de fecha 11 de diciembre de 2024 instrumentado por el mencionado ministerial, contentivo de notificación de dicha sentencia y donde la parte recurrida hizo domicilio de elección, se corresponde con el domicilio del Lcdo. [redacted], abogado que, según el memorial de defensa depositado, representa a

[1] A falta de depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia del original del memorial de defensa con constitución de abogado o del original del acto de notificación en los plazos señalados, se considerará a la parte recurrida en defecto, el cual será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.

la parte recurrida en el presente recurso de casación, expresando el ministerial que el acto fue entregado a [redacted], persona que le manifestó ser secretaria y tener calidad para recibirlo.

9. Es útil resaltar que de conformidad con el párrafo I del artículo 19 de la Ley núm. 2-23 mencionada, *el acto será notificado a la persona misma que se emplaza o en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto de notificación de la sentencia, si fuere el caso.*

10. En esas atenciones, según el artículo 21 de la referida ley de casación *la parte recurrida depositará el original de su memorial de defensa con constitución de abogado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, que contendrá todos sus medios de defensa, excepciones o presentará recurso de casación incidental o alternativo, así como los documentos en que sustente sus medios, en un plazo no* [redacted] *días hábiles a contar de la fecha del acto de emplazamiento.* Asimismo, el párrafo II del citado artículo señala que *la notificación del memorial deberá ser depositada en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia dentro de los cinco (5) días de su fecha de notificación al abogado recurrente;* estableciendo el párrafo III que *a falta de depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia del original del memorial de defensa con constitución de abogado o del original del acto de notificación en los plazos señalados, se considerará a la parte recurrida en defecto, el cual será*

pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiera depositado.

11. En el tenor de lo anterior, esta corte de casación declara la validez del referido acto núm. 007-2025 de fecha 15 de enero de 2025 por este haber sido instrumentado en cumplimiento de las disposiciones del párrafo I del artículo 19 de la mencionada ley de casación; de ahí que al haberse advertido que hasta el momento, la parte recurrida no depositó el acto de notificación del memorial, procede declararla en defecto, quedando desechado el memorial de defensa depositado, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

VI. Sobre el recurso de casación

a) en cuanto al interés casacional

12. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si este 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, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

13. 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[2].

14. 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 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*[3].

15. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintas y están, consecuentemente, por*

[2] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, 17 de enero 2023, considerando sexto.
[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

Exp. núm.: 0154-23-00377
Solicitud núm.: 2025-R0017078
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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[4].

16. 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 fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[5].

17. 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, 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.

18. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia varios vicios cuya

[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[5] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1145, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

naturaleza, por un lado, son del tipo que genera un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en aspectos de su primer, segundo y quinto medios de casación violación al derecho de propiedad, falta de ponderación de documentos, desnaturalización de los hechos y contradicción de motivos, mientras que, por otro lado, plantea medios cuya naturaleza es del tipo que origina un interés casacional objetivo al argumentar en aspectos de su primer tercer y cuarto medios de casación violación de la ley y al principio de unidad jurisprudencial.

b) en cuanto a los medios de casación por violación a reglas que originan interés casacional para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales (interés casacional presunto de conformidad con el primer acuerdo pleno no jurisdiccional suscrito por los jueces de esta Tercera Sala)

19. Para apuntalar varios aspectos del primer y quinto medios de casación, analizados de manera conjunta por estar vinculados, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en contradicción de motivos debido a que en su decisión primero reconoce que la parte recurrente aportó las pruebas necesarias que demostraban su calidad de propietario y la facultad de demostrar su derecho de propiedad, lo cual hizo posible que fuera variada la decisión dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción

Exp. núm.: 0154-23-00377
Solicitud núm.: 2025-R0017078
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Original, sin embargo, luego emite motivos plagados de errores al establecer que la parte recurrente no ocupa el terreno que compró cuando la realidad es que sí mantiene la posesión desde el momento que lo adquirió; que con dicha decisión la alzada despojó a la parte recurrente del derecho de propiedad que le asiste y que se encuentra consagrado en el artículo 51 de nuestra Constitución, lo que evidencia que el tribunal *a quo* al momento de dictar su fallo no tuvo las más mínima intención de tutelarlos.

20. La valoración de los aspectos de los medios reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que [redacted] incoó contra [redacted] y [redacted] una litis sobre derechos registrados en cancelación de deslinde y certificado de título en relación con las parcelas núms. [redacted]82 y [redacted]88, municipio Higüey, provincia La Altagracia, que fue declarada inadmisible por falta de calidad por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey mediante su sentencia núm. [redacted]2 de fecha 13 de marzo de 2023, apoyando su decisión en esencia, que para justificar su calidad para accionar en justicia la parte demandante depositó copia fotostática de un supuesto contrato de venta de fecha 6 de abril de 2018 suscrito entre [redacted], sin embargo, el tribunal era de criterio de que

Exp. núm.: 0154-23-00377
Solicitud núm.: 2025-R0017078
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

las fotocopias no constituyen por sí solas un medio de prueba y que estas solo pueden ser aceptadas de manera complementaria a otros medios de pruebas que sirvan de orientación al juzgador quien las valorar de manera conjunta y determina si da por probado el hecho; que en ese sentido, resultaba imposible que se pudiera dar valor probatorio a copias fotostáticas ya que solo los originales dan fe de su contenido, por lo que en vista de que dicho contrato no sustentaba ni demostraba el derecho de propiedad de la parte demandante procedía declarar inadmisible por falta de calidad la demanda; b) dicha decisión fue recurrida en apelación por [redacted], quien en apoyo de su recurso argumentó en síntesis, que el tribunal de primer grado dictó una sentencia apartada de la norma y transgrediendo la ley y los principios del derecho; que fue desconocido el derecho de propiedad que le asiste a la parte demandante relacionado con su proceder de comprar un inmueble con absoluta buena fe, quien a pesar de haber sido víctima de un engaño al momento de adquirirlo años después contactó al verdadero propietario del inmueble y procedió a comprar la porción de terreno que ya se encontraba ocupando de forma pacífica mediante un contrato que cumple con todas las formalidades legales, lo cual en modo alguno fue valorado por el juez; que el tribunal de primer grado de forma irresponsable declaró inadmisible la demanda sobre un argumento vacío, olvidando que los artículos 1334 y 1335 del Código Civil son claros

cuando se refieren al valor probatorio de las copias y su formalismo en un proceso judicial, por lo que es evidente la contradicción de motivos en que se incurrió en el fallo apelado; mientras que, de su lado, la parte recurrida como medio de defensa sostuvo en esencia, que el Registro de Títulos de La Altagracia apoderó a la fiscalía respecto de falsificaciones de títulos que se estaban pretendiendo hacer en la zona de Verón-Higüey y que estaban afectando sus terrenos; que en ese tenor procedió a deslindar de manera pacífica su inmueble dando como resultado en fecha 6 de diciembre de 2019 la parcela núm. [redacted]88 con extensión superficial de 3,039.46 mts2 a favor de [redacted] y en fecha 4 de febrero de 2020 la parcela núm. [redacted]82 con extensión superficial de 3,039.14 mts2 a favor de [redacted]; decidiendo el tribunal *a quo* en la forma que consta en parte anterior de esta sentencia.

21. Para revocar la decisión del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"6. Tal como podemos observar de la decisión recurrida, la parte demandante señor [redacted] fue declarado inadmisible por falta de calidad, ya que en primer grado depositó una fotocopia de un supuesto acto de venta suscrito entre el hoy recurrente y el señor [redacted] en fecha 6 de abril del año 2018, sin embargo, por ante esta alzada el señor [redacted] deposita el original de la

venta bajo firma privada antes referido, cuyas firmas fueron legalizadas por la Dra. [redacted], notario de los del número para el municipio de Higüey, lo cual cambia el escenario presentado en primer grado, en efecto, por regla procesal general, el interés supone la calidad, con lo cual, es preciso revisar si la glosa procesal pone de relieve que la persona que ha accionado en justicia tiene algún interés sostenible respecto del caso dilucidado. En tal sentido se impone revisar si el terreno adquirido por el hoy recurrente forma parte de la parcela objeto del deslinde, pues el señor [redacted] compra 1,124.12 mts2 en el ámbito de la parcela 67-B-188 del distrito catastral 11.3 del municipio de Higüey. Mientras que, por el otro lado, los señores [redacted] y [redacted] adquirieron sus terrenos en la misma parcela 67-B-188 del distrito catastral 11.3 del municipio de Higüey, según las copias de las constancias anotadas depositadas en el dossier, con lo que se demuestra que real y efectivamente el recurrente [redacted] tiene interés y por ende calidad, para accionar, tal y como lo ha hecho en la especie. También observamos que, la parte recurrida en su escrito motivado de conclusiones sostiene la tesis de que el recurrente [redacted], no tiene derecho sobre el inmueble, más, sin embargo, si tiene derecho por registrar y precisamente es la venta que ha mostrado que le otorga el interés y por ende la calidad para accionar como lo ha hecho en el presente caso. 8. Que este tribunal superior, al examinar la sentencia impugnada, ha podido verificar, que si bien es cierto que al momento del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey conocer la referida demanda y fallar de la manera precedentemente descrita, no es menos cierto que, la parte recurrente ha indicado las razones y ha aportado pruebas que hacen cambiar la suerte de la decisión que hoy se revisa, como es el depósito del original del contrato de venta, razón por la cual, procede en el presente caso revocar la decisión recurrida y proceder a conocer el fondo de la Litis sobre derechos registrados en cancelación de deslinde y certificados de títulos, planteada por el demandante señor [redacted]" (sic).

Exp. núm.: 0154-23-00377
Solicitud núm.: 2025-R0017078
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

22. Para fundamentar su decisión en cuanto al fondo del proceso el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"11. Que en la especie, la parte demandante plantea y dice ser el propietario del inmueble en cuestión, tomando como fundamento un contrato de venta realizado en fecha 6 de abril del año 2018, sin embargo, en el expediente figuran depositadas 2 constancias anotadas del Certificado de título núm. 95-160, a nombre de los señores [redacted] y [redacted], en donde cada uno adquirió 3000 mts2, mediante actos de ventas, ambos de fecha 29 de septiembre de 2005, inscritos en fecha 23 de noviembre del 2005, lo que evidentemente refleja que mucho antes del demandante adquirir terrenos en dicha parcela, ya los demandados habían obtenidos los indicados terrenos, los cuales procedieron a deslindar. También queda claramente determinado que ambas partes tanto el demandante como los demandados compraron al señor [redacted], según acto de venta mostrado por el demandante hoy recurrente como por las constancias anotadas en el certificado de título núm. 95-160 a nombre de los demandados hoy recurridos. Además, figuran en el expediente 2 certificaciones de estado jurídicos del inmueble donde constan los derechos adquiridos por los señores [redacted] y [redacted]. 12. Que en el caso que nos ocupa también figuran depositado en el dossier, 2 informes técnicos (peritajes), realizados en fechas 28 de enero de 2019 y 16 de julio de 2020 por los agrimensores [redacted], (Codia 34525) y [redacted], (Codia núm. (13686), respectivamente por separado, mediante los cuales informan lo siguiente: "En el área o ubicación indicada por los señores [redacted] y [redacted], donde afirman estar ocupando por un tiempo de 14 años o más, tal y como lo indican las constancias anotadas en su fecha de inscripción 22 de diciembre del año 2005, el derecho del referido inmueble fue adquirido de [redacted]. Hay varias mejoras en proceso de construcción y algunos solares

delimitados por alambre de púa y otros por muros de piedra, los cuales no han sido construidos, mi autorizados ninguno por los señores [redacted] y [redacted], dentro los ocupantes de dicho inmueble se encuentran las Sras. [redacted] y [redacted].” El segundo informe dice: “...Que luego de concluido los trabajos de campo y gabinete, pudimos comprobar lo siguiente: a- Que las coordenadas y configuración geométricas de las parcelas con designación catastral No. [redacted]88 y [redacted]82, se corresponden con la materialización del terreno; b- Que dentro de la parcela con designación posicional No. [redacted]88,haytres solares delimitado por alambrada de púa y pared de piedras, poseídos por los señores [redacted], Genaro Flores y [redacted], esta p última tiene inserto en su solar un edificio de block, techo de concreto y piso de cemento, con 229.97 m2 de construcción, en el cual viven varios inquilinos; c- Que dentro de la parcela con designación posicional No. [redacted]82, hay cinco solares delimitados por 18 p May » p alambrada de púas y pared de piedras, poseídos por los señores [redacted], Genaro Flores, [redacted], [redacted], [redacted] y la señora [redacted], esta última tiene inserto en su solar, una casa de block, techo de concreto y piso de cemento, con 129.97 m2 de construcción, dentro de la cual vive y d- Que en el transcurso del levantamiento, el señor [redacted], nos comunicó que el señor [redacted], no tiene derechos dentro de los referidos inmuebles, ya que el ([redacted]) fue que le vendió y posteriormente después de suscitados los acontecimientos por la litis, él le devolvió su dinero, enseñándome dos recibos de depósito del banco popular. 13. … Real y efectivamente la parte demandante sostiene que adquirió de buena fe una porción de terreno de 1,124.12 mts2 dentro del ámbito de la parcela núm. 67-B-188, del distrito catastral núm. 11.3 del municipio de Higüey, pero no ha aportado pruebas a esta corte que indiquen o demuestren que los deslindes se han practicados sobre esta porción de terrenos comprada por él, pruebas que induzcan al tribunal apoderado o por lo menos que lo pongan en

condiciones de acoger sus pretensiones. Es que básicamente el deslinde se basa en operaciones de carácter técnicas y para contradecir e impugnar un deslinde tienen que aportar pruebas, informes, peritajes que contradigan las operaciones técnicas aprobadas, para que el tribunal pueda ordenar inspecciones a fin de demostrarlas faltas e irregularidades alegadas e invocadas por el demandante, lo cual, el señor [redacted] (demandante-recurrente), no ha hecho en el presente caso. Además, ya hemos establecido que el señor [redacted], lo que ha mostrado es un contrato de compraventa de fecha 18 de abril de 2018, mientras que los beneficiados de los deslindes tenían sus constancias anotadas desde el 23 de noviembre de 2005, lo cual refleja una diferencia abismal en cuanto a la adquisición de los inmuebles, conforme se deduce de los documentos depositados en el expediente. También es de mucha importancia destacar los informes de los peritos para demostrar que el señor [redacted] no tiene ocupación en los terrenos deslindados, ya que indicaron de forma clara y precisa las mejoras encontradas y sus ocupantes. 14. Que, en tales condiciones, hemos constatado que la demanda en cuestión carece de pruebas y de fundamentos, motivos por los cuales hemos arribado a la determinación de que procede simple y llanamente rechazar las conclusiones planteadas por la parte demandante, por mal fundada e improcedente, tal como se hará constar en la parte dispositiva de esta decisión" (sic).

23. Sobre la contradicción de motivos es preciso resaltar que ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que *el vicio de contradicción se configura cuando las afirmaciones que se pretenden contradictorias sean de forma tal que la existencia de una excluya o aniquile la posibilidad o existencia de la otra*[6]. *Que para que exista el vicio de contradicción de motivos, es necesario que se produzca una*

[6] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 24, 20 de febrero 2019, BJ. 1299

verdadera incompatibilidad entre las motivaciones alegadamente contradictorias, fueran estas de hechos o de derecho, entre estas y el dispositivo u otras disposiciones de la sentencia impugnada[7].

24. En cuanto a la alegada contradicción, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que si bien el tribunal *a quo* para revocar la sentencia del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey reconoció que la parte recurrente en apelación aportó el original del contrato de venta de fecha 6 de abril de 2018 suscrito con [redacted] y legalizado por la Dra. [redacted], notario público para los del número del municipio Higüey, con lo cual quedaba comprobada su calidad para accionar en justicia por haber adquirido una porción de terreno dentro de la parcela núm. 67-B-188, Distrito Catastral núm. 11.3 municipio Higüey, provincia La Altagracia, que es la misma parcela de la que resultaron las parcelas nums. [redacted]82 y [redacted]88, propiedad de [redacted] y [redacted], aprobadas mediante proceso de deslinde y cuya nulidad era requerida, no menos cierto es que al momento de ponderar el fondo del recurso y valorar el conjunto de elementos probatorios que le fueron aportados determinó que, por un lado, si bien tanto la parte recurrente como la parte recurrida adquirieron sus derechos de manos de la misma persona [redacted], también se verificaba que la parte recurrente

[7] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 20, 21 de noviembre 2018, BJ. 1296

en apelación sustentaba sus pretensiones en el referido contrato de venta de fecha 6 de abril de 2018, mientras que la parte recurrida en apelación apoyaba su derecho en dos constancias anotadas en el certificado de título núm. 95-160 que demostraban que sus derechos fueron adquiridos por ventas de fecha 29 de septiembre de 2005 e inscritos en el Registro de Títulos en fecha 23 de noviembre de 2005, es decir, con muchos años de anterioridad a los de la parte recurrente y que además procedieron a deslindar, información que se corroboraba con dos certificaciones de estado jurídico de inmuebles depositadas.

25. En ese mismo sentido, el tribunal *a quo* también indicó que figuraban depositados dos informes técnicos realizados en fecha 28 de enero de 2019 y 16 de julio de 2020 por los agrimensores [redacted] y [redacted], respectivamente, de los cuaesl el primero indicaba que el terreno o la ubicación señalada por [redacted] y [redacted] estaba siendo ocupada por estos; que en el inmueble existían varias mejoras en proceso de construcción y algunos solares delimitados por alambres de púa y otros por muros de piedras los cuales no fueron construidos ni autorizados por dichos señores; mientras que el segundo informe estableció que las coordenadas y configuración geométrica de las parcelas núms. [redacted]82 y [redacted]88 se corresponden con la materialización en el terreno; que en ambos inmuebles existen

construcciones realizadas por [redacted], Genaro Flores, [redacted] y que uno de los ocupantes del inmueble, [redacted], manifestó que [redacted] no tiene derechos dentro de la parcela ya que él fue quien le vendió y luego de incoada la litis procedió a devolverle su dinero.

26. En esas atenciones, de la valoración conjunta de los elementos probatorios antes descritos los jueces de alzada determinaron que aun cuando la parte recurrente en apelación haya demostrado haber adquirido de buena fe una porción de terreno dentro de la parcela núm. 67-B-188, Distrito Catastral núm. 11.3 municipio Higüey, provincia La Altagracia, no aportó ningún elemento de prueba que permitiera demostrar que los deslindes cuya nulidad requería habían sido practicados dentro de la porción de terreno que adquirió o que por lo menos la indujeran a acoger sus pretensiones ya que al tratarse el deslinde de un proceso sustentado en operaciones técnicas deben ser aportados medios de pruebas como informes y peritajes que contradigan el proceso técnico aprobado y colocar al tribunal en condiciones de ordenar inspecciones a fin de demostrar las faltas e irregularidades alegadas e invocadas, lo cual no ocurrió en el caso, sino que, por lo contrario, quedó comprobado que la parte recurrida adquirió sus derechos muchos años antes que la parte recurrente y que conforme con los

informes presentados, los cuales indicaban de forma clara las mejoras construidas y quiénes las ocupan, se comprobó que la parte recurrente no tiene ocupación en los terrenos deslindados.

27. En ese tenor, muy por el contrario a lo denunciado por la parte recurrente, de los motivos expuestos por el tribunal *a quo* en apoyo de su decisión esta corte de casación no verifica la alegada configuración del vicio de contradicción de motivos que ha sido denunciada ya que los jueces de alzada son claros cuando reconocen la calidad de accionar en justicia de la parte recurrente por haber adquirido derechos sobre una porción de terreno dentro de la parcela núm. 67-B-188, Distrito Catastral núm. 11.3 municipio Higüey, provincia La Altagracia, lo cual en modo alguno se traduce en la validez de sus pretensiones en justicia puesto que tal y como sostuvo el tribunal *a quo,* lo pretendido se refería a la nulidad de un proceso de deslinde por alegadamente haberse realizado sobre la porción de terreno ocupada por la parte recurrente, argumentos que fueron desestimados por el tribunal al no haber aportado los elementos de prueba que así lo confirmaran y que, por lo contrario, las pruebas depositadas demostraban la falta de ocupación de la parte recurrente sobre la porción de terreno que alegaba le pertenecía y que fue afectada con el deslinde; de ahí que los argumentos expuestos por el tribunal *a quo* resultan precisos, lógicos y

coherentes en apoyo de su decisión, motivos por los cuales se desestima este aspecto de los medios reunidos.

28. En cuanto al aspecto relativo a la alegada violación al derecho de propiedad ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia que *solo puede configurarse la violación del derecho de propiedad de carácter constitucional cuando uno de los poderes públicos ha emitido un acto arbitrario de despojo con características confiscatorias o expropiatorias y sin fundamento legal*[8]*;* situación que en modo alguno se verifica en la especie ya que tal y como se expuso en los apartados que anteceden, a pesar de que la parte recurrente alegaba haber sido perjudicada en la porción de terreno que adquirió por los deslindes realizados por la parte recurrida, las pruebas depositadas en la alzada demostraban que, primero, la parte recurrida adquirió sus derechos y ocupaba por muchos años de anterioridad a la parte recurrente y, segundo, que de los informes presentados se demostró que la parte recurrente no ocupaba la porción de terreno que argüía le pertenecía y que además no aportó ningún medio de prueba que estableciera lo contrario; de ahí que contrario a lo alegado por la parte recurrente, en el fallo impugnado no se constata la presencia de ningún elemento que pueda dar lugar a determinar una violación arbitraria al derecho de propiedad como

[8] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 104, 27 de diciembre 2013, BJ. 1237

erróneamente se alega, motivos por los cuales se desestima este aspecto de los medios reunidos.

29. En el desarrollo de su segundo medio de casación la parte recurrente alega en síntesis, que los jueces no ponderaron que las constancias anotadas de la parte recurrida fueron emitidas en fecha 29 de septiembre de 2005 por lo que estos tardaron 14 años para deslindarse y cuando lo hicieron el 23 de octubre de 2019 no le notificaron el proceso a [redacted], así como tampoco notificaron a Genaro Flores, [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] quienes tienen la posesión en dicha parcelas.

30. Sobre este medio, es preciso destacar que ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia que *son imponderables los medios de casación que resultan ser de imposible análisis, desarrollados de manera muy difusa, insuficientemente sustentados, llenos de incoherencias y carentes, por tanto, de precisión*[9]. De igual modo, se ha indicado 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*

[9] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179.

en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado[10].

31. En el caso, se verifica que la parte recurrente en el presente medio se limitó a alegar cuestiones de hecho, sin indicar de manera directa, precisa, detallada y eficiente qué irregularidad, violación a la norma o infracción procesal se deriva del fallo dictado por el tribunal *a quo* con los argüidos vicios invocados en el medio, lo que impide a esta corte de casación ejercer de manera efectiva su control de legalidad, motivos por los cuales procede declarar inadmisible este medio por carecer de fundamento ponderable.

32. Para apuntalar los demás aspectos de su quinto medio de casación la parte recurrente sostiene en síntesis, que el tribunal violó las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil debido a que en ninguno de sus párrafos mostró la más mínima preocupación por motivar los argumentos en qué sustentó su fallo, sin importarle las pruebas que reconocen a [redacted] como un adquiriente de buena fe.

33. En cuanto a la alegada violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil es oportuno destacar que el referido artículo quedó subsumido en el artículo 98 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el cual establece el requisito de la motivación de las sentencias dictadas ante esta jurisdicción siendo este el artículo aplicado

[10] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

en esta materia; que aclarado este punto, es criterio jurisprudencial que *una sentencia adolece del vicio de falta de base legal, cuando los motivos dados por los jueces no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la aplicación de la ley, se hayan presentes en la decisión, ya que este vicio no puede provenir sino de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de los textos legales aplicados*[11].

34. En la especie, el análisis del fallo impugnado permite comprobar que de conformidad con todo lo anteriormente expresado y contrario a lo alegado por la parte recurrente, los jueces de fondo dictaron una decisión apegada a la ley y a los criterios jurisprudenciales vigentes, estableciendo motivos suficientes y coherentes que justifican su fallo, sin que en este se haya detectado violación alguna de un derecho fundamental, principio legal o regla de derecho, lo que la convierte en una decisión coherente y acorde con los cánones legales vigentes, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio examinado.

c) en relación con los medios de casación sobre los cuales el recurrente tiene 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.

[11] SCJ. Primera Sala, sent. núm. 20, 13 de junio 2012. BJ. 1219.

Exp. núm.: 0154-23-00377
Solicitud núm.: 2025-R0017078
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

35. Para apuntalar los demás aspectos del primero, tercero y cuarto medios de casación, analizados de manera conjunta por la solución que se adoptará, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* inobservó las disposiciones del artículo 473 del Código de Procedimiento Civil relativo a la facultad de avocación ya que la propia jurisprudencia se ha encargado de establecer los requisitos indispensables para el ejercicio de esta facultad, situación que no se configuraba en este caso debido a que nunca estuvo apoderado del conocimiento de un incidente sino de un recurso sobre un tema principal al cual le dio una categoría distinta a la que la ley prescribe; que violó los criterios jurisprudenciales contenidos en la sentencia de fecha 8 de abril de 2002, boletín judicial núm. 1097, la sentencia de fecha 16 de noviembre de 2010, boletín judicial núm. 1200, la sentencia núm. 3, de fecha 12 de enero de 2011, boletín judicial 1202, entre otras; que fueron inobservadas las disposiciones de los artículos 5 párrafo IV y 73 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro inmobiliario ya que no se observó que los actos de alguacil núms. 1080/2019 y 1081/2019 ambos de fecha 23 de octubre de 2023, fueron instrumentados por un alguacil que no pertenece a la jurisdicción inmobiliaria y que los Lcdos. [redacted] y [redacted], eran abogados de la parte recurrida y a quienes también se les notificó como colindantes.

Exp. núm.: 0154-23-00377
Solicitud núm.: 2025-R0017078
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

36. En esas atenciones, tras la debida ponderación de los medios de casación, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia advierte que no concurre la presencia de un interés casacional objetivo el cual tenga por objeto la formación de la jurisprudencia, pues del examen del aspecto del primer y cuarto medios la parte recurrente no hace referencia a ningún criterio jurisprudencial que se considere violado y en el tercer medio, a pesar de que cita alegadas jurisprudencias dictadas por esta Suprema Corte de Justicia, las cuales por demás carecen de una identificación más precisa y detallada o cuando menos que sean aportadas al expediente formado con motivo del presente recurso de casación, tampoco argumenta de forma coherente, lógica y directa cómo y de qué forma el fallo impugnado contradice esos criterios, sino que se limita a realizar argumentos de hecho, prescindiendo en consecuencia del establecimiento puntual, 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, sin justificar en modo alguno la oposición a la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia, la necesidad imperante 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; por lo que, al no superar los presupuestos de admisibilidad, se declaran inadmisibles el

aspecto y demás medios examinados por falta de interés casacional objetivo y, en consecuencia, se rechaza el presente recurso de casación.

37. De conformidad con lo establecido en el párrafo del artículo 55 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, si la única parte recurrida gananciosa hace defecto, o compareciendo no pide condenación en costas, no habrá lugar a estatuir sobre estas.

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

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 202400169 de fecha 30 de julio de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, 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.

Exp. núm.: 0154-23-00377
Solicitud núm.: 2025-R0017078
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[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