REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-13-03552
Solicitud núm. 2024-R0800174
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-25-1840

[redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico jueces miembros, asistidos por la secretaría de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo, Distrito Nacional, en fecha **30 de junio 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. 202400987 de fecha 31 de julio de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0495-13-03552
Solicitud núm. 2024-R0800174
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 11 de diciembre de 2024 en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 18 de diciembre de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogada constituida Lcda. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en desalojo y de una demanda incidental adicional en nulidad de acto de venta, ambas incoadas por [redacted] contra [redacted], en relación con la parcela núm. 159, DC. núm. 6, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago dictó la sentencia núm. 20131940 de fecha 12 de agosto de 2013, que acogió parcialmente las demandas, declaró nulo el acto de venta de fecha 17 de enero de 1998,

notarizado por la Lcda. [redacted], notario público de Santiago, ordenó la cancelación del certificado de título expedido a favor de [redacted], validó la constancia anotada epedida a favor de [redacted] y ordenó el desalojo de [redacted] de la citada parcela.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202400987 de fecha 31 de julio de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: ACOGE, la excepción de incompetencia planteada por el Lic. [redacted], quien actúa en representación de la parte recurrente, señora [redacted]. **SEGUNDO:** DECLARA, la incompetencia de la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago, así como de este Tribunal Superior de Tierras, Departamento Norte, para conocer de la demanda en desalojo interpuesta en fecha 27/01/2012, por el señor [redacted], en contra de la señora [redacted], en ralación a la Parcela No. 156, del Distrito Catastral No. 6, del municipio y provincia de Santiago, en consecuencia: REVOCA, el ordinal SEXTO del dispositivo de la Sentencia Inmobiliaria No. 20131940 de fecha 12 de agosto de 2013, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago. **TERCERO**: REMITE, a las partes para que se provean conforme sea de derecho por ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, por ser la jurisdicción competente, a fin de dar continuidad al proceso. **CUARTO:** En cuanto al fondo, SE RECHAZA, por los motivos expuestos, el recurso de

Exp. núm.: 0495-13-03552
Solicitud núm. 2024-R0800174
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

apelación interpuesto en fecha 07 de octubre de 2013, por la señora [redacted], en contra de la Sentencia Inmobiliaria número 20131940 de fecha 12 de agosto de 2013, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, en ocasión de la Litis sobre derechos registrados que envuelve la Parcela No. 159, del Distrito Catastral No. 6, del municipio y provincia de Santiago; en consecuencia CONFIRMA en sus demás ordinales la indicada sentencia. **QUINTO:** COMPENSA las costas entre las partes en litis, por haber sucumbido ambas en algunos puntos de sus pretensiones. **SEXTO:** ORDENA notificar esta SENTENCIA, mediante el ministerial [redacted], Alguacil Ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, a todas las partes involucradas" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa y documento. **Segundo medio:** Exceso de poder. Violación por desconocimiento del principio octavo de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, del artículo 337 del Código de Procedimiento Civil y del parrado I del artículo 43 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (Res. S.C.J 787-2022). **Tercer medio:** Motivos contradictorios. Violación de los artículos 141 del Código de Procedimiento Civil y 98, literal "l" del Reglamento de los Tribunales (Res. S.C.J 787-2022). Violación del precedente del Tribunal Constitucional contenido en su Sentencia TC/0009/13, sobre los motivos en las decisiones judiciales" (sic).

Exp. núm.: 0495-13-03552
Solicitud núm. 2024-R0800174
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar
Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

6. Esta sala es competente para conocer del presente recurso de conformidad con lo establecido en los artículos 154 numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación.

V. Sobre el interés casacional

7. Previo al examen de los medios que sustenta el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si el recurso de casación 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.

8. 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].

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

9. 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*[2].

10. 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*

[2] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-2043, 29 de septiembre 2023, boletín inédito

comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad[3].

11. Conviene destacar 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*[4].

12. 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.

13. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido que en los medios de casación propuestos la parte recurrente plantea varios vicios cuya naturaleza, por un lado, son del tipo que origina interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada,

[3] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-01912, de 31 de agosto de 2023, boletín inédito
[4] Ibidem

al invocar en su primer y un aspecto de su segundo y tercer medios desnaturalización de los hechos de la causa y documentos, exceso de poder, violación por desconocimiento del principio octavo de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y violación del artículo 141; por otro lado, plantea medios cuya naturaleza es del tipo que genera un interés casacional objetivo al argumentar en los demás aspectos del segundo y tercer medios violación del 337 del Código de Procedimiento Civil y del párrafo I del artículo 43 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

a) sobre 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)

14. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos de la causa y de los documentos, al consignar en la sentencia impugnada las conclusiones incidentales principales formuladas por ella, en el sentido de declarar la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria para conocer de la demanda introductiva de instancia en desalojo y la demanda incidental adicional en nulidad de acto de venta; que el tribunal *a quo* reconoció y declaró su incompetencia de atribución para conocer del caso y ordenó su declinatoria

Exp. núm.: 0495-13-03552
Solicitud núm. 2024-R0800174
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

a la jurisdicción ordinaria, al considerar que la demandada ingresó al inmueble con la autorización del propietario, lo que excluye su condición de intrusa, conforme con el artículo 47, párrafo II, de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario. Que a pesar de dicha declaración de incompetencia, el tribunal *a quo* incurrió en una contradicción al sostener que la demanda adicional de nulidad del acto de venta poseía "fisonomía jurídica independiente", lo que le permitió continuar conociendo del fondo del caso, contrariando el principio de accesoriedad que rige las demandas incidentales; denuncia además, que esta actuación constituye una desnaturalización de los hechos de la causa y de documento, pues el propio tribunal *a quo* estableció que la competencia para conocer de la demanda principal correspondía a la jurisdicción ordinaria, lo que debía extenderse a la demanda incidental, siguiendo la regla de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

15. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella señalados: a) que [redacted] incoó una litis sobre derechos registrados en desalojo y, posteriormente en el mismo proceso una demanda adicional en solicitud de nulidad de acto de venta contra [redacted], en relación con la parcela núm. 159, DC. núm. 6, municipio y provincia Santiago; b) que mediante sentencia núm. 20131940 de fecha 12 de agosto de 2013 la Segunda Sala del Tribunal de Tierras

de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago acogió parcialmente las conclusiones de la parte demandante, declarando nulo el acto de venta de fecha 17 de enero de 1998, notarizado por la Lcda. [redacted], notario público de Santiago, por medio del cual el demandante [redacted] vendió a la demandada [redacted] la parcela en litis, ordenando, además, la cancelación del certificado de título expedido a favor de ésta y su desalojo de la citada parcela, por haberse comprobado que la firma en dicho contrato no es compatible con los rasgos caligráficos de [redacted]; c) que, inconforme con la decisión, [redacted] recurrió en apelación, recurso que fue decidido mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

16. Consta en los folios 183-185 de la sentencia impugnada, que la parte ahora recurrente concluyó en ocasión del recurso de apelación interpuesto por ella, de la siguiente manera:

"PRIMERO: principalmente: Declarar la incompetencia de atribución del tribunal de primer grado, que lo es la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, y la consiguiente nulidad de la sentencia recurrida, y de igual forma declarar la incompetencia de atribución de este honorable Tribunal Superior de Tierras, toda vez que únicamente la jurisdicción ordinaria tiene competencia exclusiva para conocer de una demanda en desalojo contra todo aquel que con autorización del propietario, estuviera ocupando un inmueble y en el caso de la especie el demandante originario y ahora recurrido señor [redacted], admitió tanto en su denominada "demanda adicional a demanda en

Exp. núm.: 0495-13-03552
Solicitud núm. 2024-R0800174
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

desalojo" depositada en primer grado en fecha 7 de febrero de 2012, paginas 2, parte *in fine* y 3, como en su comparecencia personal en la audiencia de primer grado, de fecha 20 de marzo de 2012, que le entregó la llave y el certificado de título que ampara el inmueble a la demandada originaria y ahora recurrente, señor [redacted] para que ocupara el inmueble… En cuanto a la demanda incidental adicional de fecha 7 de febrero de 2012, declarar no ha lugar a estatuir sobre la misma, por ser accesoria a la principal que ha resultado ser de incompetencia de atribución para la jurisdicción inmobiliaria, por aplicación de la regla general que prescribe que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. Como es sabido, el acto que inicia o crea la instancia es la demanda introductiva de instancia, en este caso la demanda en desalojo, las otras, las incidentales, caen dentro de la órbita de la principal…(sic).

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

"En cuanto al fondo del dicho incidente…Que, en el caso de la especie, de la instrucción de la causa y las declaraciones de las partes envueltas en litis, ha quedado evidenciado que a pesar de que se está discutiendo la validez del acto de venta en el cual la parte recurrente fundamenta su derecho de propiedad dentro del inmueble objeto de presente proceso, lo cierto es que, la señora [redacted], ingresó al inmueble con la autorización y consentimiento del demandante, señor [redacted], por la relación de concubinato que existía entre estos y porque tienen un hijo en común, lo que demuestra que no se trata de un intruso; encontrándose nuestra competencia limitada al desalojo contra intrusos u ocupantes ilegales, así lo ha establecido la jurisprudencia al establecer que "la jurisdicción inmobiliaria es competente para conocer de una demanda en desalojo por ocupación ilegal y turbación del derecho de propiedad conforme al artículo 49, de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario" 12. Así las cosas, procede acoger la excepción de

incompetencia planteada por la parte recurrente y, en consecuencia, declarar la incompetencia de esta jurisdicción inmobiliaria para el conocimiento de la demanda principal en desalojo intentada por el señor [redacted], en contra de la señora [redacted], en razón de la materia, por tratarse de un asunto que corresponde a la jurisdicción ordinaria, por las razones expuestas precedentemente…14. Ahora bien, en cuanto a la demanda adicional en solicitud de nulidad de acto de venta, tenemos que, contrario a lo que establece la parte recurrente, en este caso la demanda adicional tiene fisonomía jurídica independientemente y, siendo un asunto que es de la competencia de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria, el tribunal puede, perfectamente, versar sobre dicha demanda; motivo por el cual se rechazan las conclusiones incidentales de la parte recurrente respecto a este punto, valiendo esto decisión sin necesidad de la hacerlo constar En el dispositivo de la presente sentencia… (sic).

18. Del estudio de la sentencia y las conclusiones vertidas ante el tribunal *a quo* depositadas en el expediente formado a propósito del recurso de casación, se advierte que la actual parte recurrente sustentó su apelación, en esencia, en la falta de competencia del tribunal de tierras de primer grado y de la jurisdicción de alzada para conocer la demanda principal (desalojo), y que, en virtud del principio de accesoriedad, dicha incompetencia debía extenderse a la demanda incidental adicional (nulidad de acto y cancelación de certificado de título).

19. La jurisprudencia pacífica de esta Tercera Sala sostiene que *la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa es definida como el*

desconocimiento por los jueces del fondo de su sentido claro y preciso, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza[5].

20. Del análisis de los motivos que sustentan la sentencia impugnada, esta Tercera Sala ha podido comprobar, tal como denuncia la parte recurrente, que el tribunal de alzada incurrió en la desnaturalización alegada. En efecto, no otorgó a las conclusiones propuestas ni al recurso de apelación el alcance inherente a su objetivo, al mantener el conocimiento de la demanda adicional, a pesar de haber declarado su incompetencia para conocer la demanda principal.

21. Esta contradicción alteró la naturaleza jurídica del objeto litigioso, resultando en una desnaturalización tanto de los hechos como de la demanda. En efecto, habiendo el propio tribunal *a quo* reconocido que la competencia para conocer de la demanda principal (nulidad de acto de venta y cancelación de certificado de título) correspondía a la jurisdicción ordinaria, debió extender dicha competencia a la demanda adicional en desalojo en virtud del principio de accesoriedad, conforme con el cual *lo accesorio sigue la suerte de lo principal*, tal como lo ha establecido esta Tercera Sala en su jurisprudencia constante[6]; que, al no ajustar su decisión a este principio, procede acoger el

[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 76, 14 de marzo 2012, BJ. 1216
[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm.97, 25 de enero 2017, BJ. 1274.

medio de casación examinado, sin necesidad de ponderar los demás medios del recurso.

22. El artículo 38 párrafo I de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación establece *Si la sentencia es casada por vicios de forma, inobservancia del debido proceso y las reglas procesales, la Corte de Casación anulará el fallo y remitirá el proceso al tribunal de envío que deba subrogar al que se pronunció…* lo que aplica en la especie.

23. De conformidad con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23 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.

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:

Exp. núm.: 0495-13-03552
Solicitud núm. 2024-R0800174
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 202400987 de fecha 31 de julio de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

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.

am