REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]7029
Solicitud núm.: 2025-R0161008
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-1994

[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 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] y [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-496 de fecha 10 de octubre de 2024 dictada por el Tribunal

Exp. núm.: [redacted]7029
Solicitud núm.: 2025-R0161008
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 20 de febrero de 2025 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por la Lcda. [redacted], actuando como abogada constituida de [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] mediante memorial depositado en fecha 11 de marzo de 2025 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

3. En este recurso de casación figura como parte correcurrida el Instituto Agrario Dominicano (IAD), el cual no ha depositado memorial de defensa.

4. De conformidad con el correo electrónico de fecha 17 de marzo de 2025 el secretario general de la Suprema Corte de Justicia en cumplimiento del artículo 26 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, comunicó el presente recurso de casación al Procurador General de la República para que

emita su dictamen, sin que exista constancia en el expediente de su emisión a la fecha de la presente decisión.

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en desalojo en relación con las parcelas núms. 1-Ref-A-12, 1-Ref-A-13, 1-Ref-A-14, 1-Ref-A-15, 1-Ref-A-16 y 1- Ref-A-17, todas del Distrito Catastral núm. 20, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, incoada por [redacted] contra [redacted], Colombina [redacted]s, [redacted], [redacted] y [redacted], con la intervención forzosa del Instituto Agrario Dominicano (IAD), la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0316-2023-S-00034 de fecha 23 de marzo de 2023, que rechazó la demanda.

6. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-496 de fecha 10 de octubre de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]7029
Solicitud núm.: 2025-R0161008
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

"**PRIMERO**: Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación incoado, mediante introductiva de fecha 12 de julio del año 2023, por el ciudadano [redacted], de generales que constan, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al licenciado [redacted], con estudio profesional en la casa marcada con el núm. 14, de la calle [redacted] Serrallés, de la ciudad de Santo Domingo, en contra de la sentencia número 0316- 2023-S-00034 dictada, en fecha 23 de marzo del año 2023, por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; la cual, a su vez, estatuyó en torno a la demanda original (litis de derechos registrados) en desalojo intentada por la citada parte recurrente en contra de los hoy recurridos, señores [redacted], de generales que constan; esto así, por haber sido dicho recurso interpuesto conforme al derecho. **SEGUNDO**: ACOGE, en cuanto al fondo, la acción recursiva descrita previamente; en consecuencia, REVOCA la citada sentencia número 0316-2023-S-00034 dictada, en fecha 23 de marzo del año 2023, por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por las razones de hecho y de derecho desarrolladas en la parte considerativa de esta sentencia. **TERCERO**: ORDENA, en cuanto a la demanda original, el desalojo de la parte recurrida, los señores [redacted], del inmueble propiedad de la parte recurrente, [redacted], con la siguiente descripción catastral: parcelas 1-REF-A-12, 1-REF-A-13, 1-REF-A-14, 1-REF-A-15, 1-REF-A-16, 1-REFA-17, del distrito catastral núm. 20, provincia Santo Domingo, municipio Santo Domingo Norte. **CUARTO**: CONDENA a la parte recurrida, los señores [redacted], Colombina Adalgisa

Exp. núm.: [redacted]7029
Solicitud núm.: 2025-R0161008
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted], al pago de las costas procesales, a favor y provecho de los letrados que realizaron la afirmación de rigor. **QUINTO:** ORDENA a la secretaria de este tribunal remitir esta decisión al Registro de Títulos del Distrito Nacional, para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 110, 111 y 132 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (Res. núm. 787-2022). **SEXTO:** ORDENA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras: A) desglosar, si así lo solicitaren, los documentos aportados al expediente por las partes, previa comprobación de calidades y dejar copia certificada de los mismos en el expediente. B) proceder a la publicación de la presente sentencia" (sic).

III. Medio de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio** Violación del derecho de defensa, violación del ordinal 2 del artículo 69 de la Constitución de la República" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel Alexis Read Ortiz**

8. 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]7029
Solicitud núm.: 2025-R0161008
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

V. Incidentes

En cuando a la admisibilidad del recurso de casación

9. En su memorial de defensa la parte correcurrida [redacted], plantea de manera principal que se declare inadmisible el recurso de casación por: a) no haberse emplazado a las demás partes que participaron en la litis sobre derechos registrados y el recurso de apelación, en violación a los artículos 19 y 24 párrafo de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, así como de la tutela judicial efectiva y el derecho de defensa; y b) por no acreditarse el interés casacional de conformidad con el artículo 10 numeral 3 de la referida norma de casación.

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

a) Sobre la inadmisión por indivisión del recurso

11. En esas atenciones, el artículo 24 de la Ley núm. 2-23 dispone que *en caso de indivisibilidad, el recurso de casación regularmente interpuesto por una de las partes con derecho a recurrir aprovecha a las otras y las redime de la inadmisibilidad en que hubiesen incurrido, aun si estas no se unen a la instancia de casación, a menos que se base en motivos exclusivamente personales del recurrente.* Asimismo, el párrafo del referido artículo señala que *cuando es el recurrente que ha*

Exp. núm.: [redacted]7029
Solicitud núm.: 2025-R0161008
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

emplazado en casación a una o varias de las partes adversas y no lo ha hecho con respecto a otras, el recurso es inadmisible con respecto a todas, en razón de que el emplazamiento hecho a una parte intimada no es suficiente para poner a las demás partes en condiciones de defenderse, ni puede tampoco justificar la violación al principio de la autoridad de la cosa juzgada de que goza la sentencia impugnada en beneficio de estas últimas.

12. En el caso, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] no figuran como parte recurrida en el presente recurso de casación ni fueron emplazados para el conocimiento de este, no obstante haber sido parte en los procesos de fondo. Sin embargo, se constata que aun cuando dichas personas obtuvieron ganancia de causa en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, sucumbieron en sus pretensiones en el tribunal *a quo,* en virtud de lo cual fue ordenado su desalojo de los inmuebles objeto de litis, de modo que no son beneficiarios del fallo ahora impugnado en casación. En ese sentido, de acuerdo con las normas citadas en el apartado que antecede al no ser las personas señaladas favorecidas de la sentencia recurrida, esta corte de casación no comprueba la vulneración de la indivisibilidad del proceso que

ha sido invocada, motivos por los cuales se desestima el medio de inadmisión propuesto.

b) Sobre la inadmisión por falta de interés casacional

13. En cuanto a este presupuesto de inadmisibilidad, es preciso destacar 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 coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema*[1].

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*

[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].

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 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].

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*[4].

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

Exp. núm.: [redacted]7029
Solicitud núm.: 2025-R0161008
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

17. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente en su único medio de casación denuncia vicios cuya naturaleza es del tipo que origina un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar violación al derecho de defensa; 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 que corresponden al interés casacional presunto según resulta del artículo 12 de la referida ley de casación, motivos por los cuales se desestima este presupuesto de inadmisibilidad *y se procede al examen del medio que sustenta el recurso de casación.*

18. Para apuntalar su único medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* para fundamentar su decisión sólo se basó en que el Instituto Agrario Dominicano (IAD), no demostró tener derechos registrados sobre los inmuebles, sin tomar en cuenta que dicha institución del Estado se incorporó al proceso como interviniente forzoso y que [redacted] y [redacted] sí eran la parte recurrida del proceso y que demostraron de manera inequívoca que ocupaban legalmente los terrenos perseguidos por [redacted]

Exp. núm.: [redacted]7029
Solicitud núm.: 2025-R0161008
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Tezano, quien nunca los ha poseído, de modo que no hay dudas que fue vulnerado su derecho de defensa.

19. La valoración de único medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella indicados: a) que [redacted] incoó una litis sobre derechos registrados en desalojo contra Alexandro [redacted], Colombina [redacted]s, [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], con la intervención forzosa del Instituto Agrario Dominicano (IAD), y en relación con los inmuebles de referencia, la cual fue rechazada por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional mediante sentencia m. 0316-2023-S-00034 de fecha 23 de marzo de 2023, apoyando su decisión en síntesis, en que de acuerdo con las pruebas aportadas no fue probado con la debida certeza que los terrenos ocupados por la parte demandada sean los mismos que los pertenecientes a la parte demandante ya que para ello era necesaria la realización de una inspección a cargo de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales conforme con el artículo 33 del Reglamento General de Mensuras Catastrales, lo cual debía ser promovido por las partes y que no ocurrió; b) esa decisión fue recurrida en apelación por Carlos Patricio

Exp. núm.: [redacted]7029
Solicitud núm.: 2025-R0161008
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted], quien en apoyo de su recurso argumentó en esencia, que el recurso debía ser acogido y revocada la decisión de primer grado debido a que a la alzada le fueron aportadas las pruebas que delimitaban la porción sobre la cual se pide el desalojo; mientras que de su lado la parte recurrida solicitó el rechazo del recurso por improcedente, mal fundado y carente de base legal ya que dichos terrenos fueron adquiridos por estas de manos del Instituto Agrario Dominicano (IAD); pedimento al cual se adhirió el Instituto Agrario Dominicano (IAD), argumentando que esos terrenos le pertenecían; decidiendo el tribunal *a quo* en la forma que consta en parte anterior de esta sentencia.

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

"10. Vistos los alegatos y las pruebas acreditadas durante los debates, en el contexto de los hechos de la causa y de lo decidido por el tribunal a-quo, esta alzada observa que forma parte del expediente el informe emitido, en fecha 20 de diciembre del año 2023, por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, el cual, expresamente, concluye lo siguiente: "En relación a lo expuesto en el informe técnico pericial de fecha 24 de mayo del año 2021 elaborado por el Agrm. Remmy [redacted], respecto a que las parcelas en litis fueron afectadas por la Circunvalación de Santo Domingo, comprobamos que dicha carretera ocupa superficies aproximadas de 3,870 m2, 3,430 m2, 3,300 m2, 3,400 m2, 2,020 m2 y 7,030 m2 dentro de las parcelas 1 REF-A-12, 1-REF-A-13, 1-REF-A-14, 1-REF-A-15, 1-REF-A-16, 1-REF-A-17,

Exp. núm.: [redacted]7029
Solicitud núm.: 2025-R0161008
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

del distrito catastral núm. 20, respectivamente". Y sobre la ocupación de la parte recurrida, se establece que, efectivamente, dicha parte está ocupando dicho bien, ya que en el comentado informe se establece, en el punto 4.3, que dichas parcelas están siendo ocupadas por la parte recurrida: "Según la Lic. [redacted], los predios en litis fueron declarados de utilidad pública en el año 1970 y en la actualidad están siendo ocupados por los señores [redacted]". Declaraciones que constan en el informe, el cual lo avala sin contradecir tales planteamientos. 11. Es posible, a partir de la experticia previamente referida, identificar exactamente los derechos de la parte recurrente y la ocupación irregular de la parte recurrida dentro de los derechos reclamados. 12. Justamente, además de que el recurrente ha probado fehacientemente su derecho de propiedad respecto del inmueble del cual está solicitando el desalojo, mediante los certificados de historial emitidos por el Registro de títulos de fecha 29 de septiembre del año 2022, consta, como se ha visto más arriba, el informe emitido, en fecha en fecha 20 de diciembre del año 2023, por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, el cual, expresamente, concluye que ciertamente el recurrido ha estado ocupando el inmueble del recurrente. 13. En cuanto al alegato del IAD, que concuerda con los datos técnicos aportados por el órgano catastral, pero invoca la titularidad de esos derechos, huelga recordar que, en esta materia de derechos registrados, "lo que no existe en el registro, no existe en el mundo". Registralmente, tal como ha establecido la Sala de Tierras de la SCJ, dueño es el que primero registra. En la especie, como se ha visto, el titular registral es la parte recurrente; ese derecho, por tanto, es el que jurídicamente ha de recibir tutela en el contexto analizado de derechos reales inmobiliarios registrados, en la matriz del sistema Torrens que instruye la Ley 108-05. Además de que, en todo caso,

aun cuando el IAD afirma ser propietario, no ha demostrado el registro de su derecho" (sic).

21. En cuanto a los argumentos consistentes en que el tribunal *a quo* no valoró que la parte recurrente era quien tenía la ocupación de los terrenos y que erradamente sólo se enfocó en determinar que el Instituto Agrario Dominicano (IAD), no tenía derechos sobre los inmuebles, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que para decidir como lo hicieron los jueces de alzada valoraron como medios de prueba, por un lado, las certificaciones de historiales emitidas en fecha 29 de septiembre de 2022 por el Registro de Títulos las cuales hacían constar que los derechos de propiedad sobre las parcelas núms. 1-Ref-A-12, 1-Ref-A-13, 1-Ref-A-14, 1-Ref-A-15, 1-Ref-A-16 y 1- Ref-A-17, todas del Distrito Catastral núm. 20, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, constaban registradas a favor de [redacted], información que fue corroborada con los datos del Sistema Único de Registro de Expediente (SURE), y, por otro lado, en la información contenida en el informe de inspección de fecha 20 de diciembre de 2023 emitido por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, el cual estableció que los predios objeto de litis estaban siendo ocupados por [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

y [redacted]; de modo que al ser valoradas ambas pruebas de manera conjunta se comprobaba que, en efecto, la actual parte recurrida era la titular de los derechos de los inmuebles objeto de litis y que, sin lugar a dudas, la actual parte recurrente ocupaba dichos terrenos de manera irregular, por lo que se reunían las condiciones necesarias para ordenar el desalojo rogado.

22. En esas atenciones y muy por lo contrario a lo denunciado por la parte recurrente, esta corte de casación constata que el tribunal *a quo* no solo dio respuesta a las pretensiones del Instituto Agrario Dominicano (IAD), como interviniente forzoso en el proceso, quien reclamaba la titularidad de los derechos, sino que además claramente contestó los argumentos de la actual parte recurrente los cuales se apoyaban en que los inmuebles eran de su propiedad por ser quienes mantenían su ocupación y haberlos obtenido de manos del Instituto Agrario Dominicano (IAD), respecto de lo cual la alzada indicó que no se aportó ningún medio de prueba que demostrara que los terrenos pertenecieran a dicha institución del Estado y que, por tanto, la ocupación de [redacted], era irregular por haberse comprobado que los inmuebles eran de la titularidad de Carlos

[redacted], siendo esta una comprobación realizada con base en su poder soberano de apreciación de las pruebas sobre el cual no ha sido invocada desnaturalización alguna, motivos por los cuales procede desestimar el único medio propuesto y, en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

23. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 4 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, 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.

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: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-496 de fecha 10 de octubre de 2024 dictada por el Tribunal

Exp. núm.: [redacted]7029
Solicitud núm.: 2025-R0161008
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo**.**

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