REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-22-00413
Solicitud núm.: 2024-R0642604
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-2066

[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 [redacted], presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, 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 **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. 202400836 de fecha 27 de junio de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0495-22-00413
Solicitud núm.: 2024-R0642604
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 22 de octubre de 2024 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] mediante memorial depositado en fecha 13 de noviembre de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Dr. [redacted] y la Lcda. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una solicitud de aprobación de mensura para saneamiento practicada en una porción de terreno ubicada en el Distrito Catastral núm. 11, municipio Bonao, provincia Monseñor Nouel, resultando la designación catastral núm. [redacted]79, a requerimiento de [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monseñor Nouel dictó la sentencia núm. 00059-2020 de fecha 24 de noviembre de 2020, que aprobó los trabajos de saneamiento, declaró a [redacted] adjudicataria de la designación catastral resultante y sus anexos, ordenando a su favor el registro

Exp. núm.: 0495-22-00413
Solicitud núm.: 2024-R0642604
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

del derecho de propiedad.

4. La precitada decisión fue recurrida en revisión por causa de fraude por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202400836 de fecha 27 de junio de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: SE ACOGE en cuanto al fondo el RECURSO DE REVISIÓN POR CAUSA DE FRAUDE, interpuesto el 11/2/2022, por la señora [redacted], quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los licenciados [redacted] y [redacted], en contra de la sentencia de saneamiento No. 00059-2020 de fecha 24/11/2020 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monseñor Nouel, relativa a la parcela con designación posicional No.[redacted]79, municipio de Bonao, provincia Monseñor Nouel; en consecuencia. **SEGUNDO**: SE DECLARA NULA, la sentencia de saneamiento No. 00059-2020 de fecha 24/11/2020 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monseñor Nouel, relativa a la parcela con designación posicional No.[redacted]79, municipio de Bonao, provincia Monseñor Nouel. **TERCERO**: SE ORDENA al Registro de Títulos del Departamento de Monseñor Nouel, luego de que esta sentencia adquiera la autoridad irrevocable de cosa juzgada, proceder a cancelar el Certificado de Título identificado con la matrícula No. [redacted], asentado en el [redacted], [redacted], emitido en fecha 25 de marzo de 2021 a favor de la señora [redacted], en amparo de la Parcela No. [redacted]79, municipio de Bonao, provincia Monseñor Nouel. **CUARTO:** SE ORDENA un nuevo saneamiento

Exp. núm.: 0495-22-00413
Solicitud núm.: 2024-R0642604
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

del siguiente inmueble: Parcela No [redacted]79, municipio de Bonao, provincia Monseñor Nouel. **QUINTO:** SE ORDENA que se apodere al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, con asiento en la ciudad de La Bonao, para que conozca el nuevo proceso de saneamiento del indicado inmueble; donde se tomen en cuenta todos los reclamantes y se decida quién tiene el derecho de propiedad sobre la señalada parcela. **SEXTO:** SE CONDENA a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los abogados de la parte recurrente, quienes la solicitan, afirmando que las han avanzado. **SÉPTIMO:** SE ORDENA que la presente decisión le sea notificada a todas las partes interesadas, al Registro de Títulos del Departamento de Monseñor Nouel; y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte" (sic).

III. Medio de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio**: Errónea valoración de las pruebas e incorrecta aplicación de la ley" (sic).

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.

Exp. núm.: 0495-22-00413
Solicitud núm.: 2024-R0642604
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

V. Incidente

En cuanto a la admisibilidad del recurso de casación

7. La parte recurrida [redacted] en su memorial de defensa plantea, de manera principal, que se declare inadmisible el recurso de casación que nos ocupa, sobre la base de que el medio de casación en que se funda no contiene un desarrollo que permita determinar la regla o principio jurídico que haya sido violado en el fallo impugnado.

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

9. Esta Tercera Sala ha sentado el criterio, que el planteamiento de inadmisibilidad sustentado en que los medios del recurso carecen de desarrollo ponderable no produce la inadmisión del recurso de casación, en razón de que *la inadmisión del recurso debe quedar restringida a aspectos relacionados a procedimientos propios del recurso, tal y como sería su interposición fuera del plazo, la falta de calidad o interés del recurrente para actuar en consecuencia o que haya sido interpuesto contra una sentencia o decisión para la cual no esté abierta esta vía recursiva*[1].

[1]SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 033-2020-SSEN-00154, 28 de febrero 2020, BJ. Inédito

Exp. núm.: 0495-22-00413
Solicitud núm.: 2024-R0642604
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

10. En ese sentido, cuando se examinan los medios contenidos en el recurso de casación, aún sea para declararlos inadmisibles por cualquier causa (por su novedad, falta de desarrollo ponderable o por haber sido dirigidos contra un fallo diferente al atacado), habría que considerar que se cruzó el umbral de la inadmisión de la vía de recurso que nos ocupa, que es la casación, por lo que, en caso de que los reparos contra los referidos medios contenidos en el recurso fueran acogidos, la solución sería el rechazo del recurso, no su inadmisión; en consecuencia, se rechaza el medio de inadmisión invocado por las razones expuestas.

VI. Sobre el recurso de casación

11. Para apuntalar su único medio de casación la parte recurrente alega lo que se transcribe a continuación:

"ÚNICO MEDIO: ERRONEA VALORACION DE LAS PRUEBAS E INCORRECTA APLICACIÓN DE LA LEY. POR CUANTO: A que, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte al fallar como lo hizo, incurrió en una incorrecta valoración de las pruebas aportadas al debate por las razones siguientes: 1- Pondero pruebas aportadas en fotocopias que no fueron corroboradas o refrendadas por ningún otro medio probatorio, verbigracia fotocopia del acto del aguacil No. 044/2020 de fecha 31 de enero del año Dos Mil Veinte (2020) del Ministerial DARWIN CANELA TEJADA de Estrado del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes de Monseñor Nouel. 2- Pondero una certificación de un supuesto acto de venta de fecha cinco (5) de julio del dos

mil uno (2021), dándole crédito a una certificación de acto de venta donde por demás no aparecen las firmas del supuesto vendedor y tampoco de la supuesta compradora. 3- Que al tratarse de un acto bajo firma privada traslativo del derecho de propiedad que se supone que debe estar en poder de las partes contratantes y las matrices del notario debió exigirse el depósito del acto de venta bajo firma privada suscrito entre las partes si es que existe y no una simple certificación notarial de un acto bajo firma privada donde como hemos manifestado no existe la firma de las partes dando su consentimiento expreso. 4- Que conforme a la ley del notariado No. 140-15 que deroga la ley No. 301 en el párrafo del artículo 20 se expresa lo siguiente: "Todo instrumento notarial público y autentico tiene fuerza probatoria hasta inscripción en falsedad, en lo que se refiere a los aspectos en que el notario da fe pública de su comprobación. 5- Que en un acto bajo firma privada del notario no da fe pública de comprobación alguno, sino que solo se limita a legalizar las firmas por lo que una certificación notarial de un acto de venta bajo firma privada no es un acto autentico y no puede sustituir el acto bajo firma privada que haya sido suscrito por las partes. 6- Que tal y como expresa el Tribunal Aquo en su decisión y muy específicamente en el párrafo quinto de la deliberación del caso en la página señalada como [redacted], [redacted] "Que para acoger en el fondo del recurso de revisión por causa de fraude, se exige que el demandante presente todas las pruebas, documentales o testimoniales, que consideren pertinentes a los fines de demostrar que el adjudicatario obtuvo la adjudicación del inmueble de manera fraudulenta; es decir por actuación, maniobra, mentira o reticencia realizadas con el propósito de perjudicar al demandante en su derecho o interés y que como consecuencia ha dado lugar a la obtención de la decisión objeto del presente recurso a su favor". 7- Que igualmente el Tribunal Aquo en el párrafo sexto contenido en la página señalada como [redacted] deliberación establece los siguiente "La revisión por causa de fraude

Exp. núm.: 0495-22-00413
Solicitud núm.: 2024-R0642604
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

interpuesta por la señora [redacted], se justifica en la situación que alegan; que la propietaria del inmueble que nos ocupa, por haberlo comprado al señor [redacted] (Padre de la adjudicataria), mediante acto de fecha 05 de Julio del año 2001, con firmas legalizada por el Licdo. [redacted], Notario para el Municipio de Monseñor Nouel". 8.- Que un simple alegato no sustituye una prueba y al no haberse depositado un acto de venta que haya sido firmado por la persona que se haya establecido de manera irrefutable haya sido dueño del terreno objeto del saneamiento quien de manera inequívoca y no por simple alegato haya estampado en un documento consintiendo la venta del mismo, el Tribunal Aquo no podía basar su decisión en una simple certificación de acto bajo firma privada expedida por un notario, máxime cuando estamos en un país donde se cometen día a día fraudes inmobiliarios tomando como base documentos cuya veracidad se cuestiona y muy especialmente cuando se trata de un documento que ni siquiera contiene las firmas de las partes. 9- Que para el Tribunal Aquo darle visos de validez al alegado documento este debió estar robustecido por otros medios de pruebas lo cual no ocurre en la especie. 10- Que igualmente la parte hoy recurrida y recurrente en revisión ante la Jurisdicción Aqua debió probar que en caso de existir de manera real un acto de venta entre en señor [redacted] (Padre de la Adjudicataria) y la señora [redacted], este acto de venta se refería irrefutablemente al inmueble objeto de saneamiento y no de otro inmueble que fuere propiedad de dicho señor. 11- Que resulta curioso que la señora [redacted], quien alega haber suscrito dicho acto de venta en fecha 05 de julio del año dos mil uno (2001), nunca ha ocupado el referido inmueble y no ha iniciado ninguna acción legal en procura de su alegado derecho de propiedad, sino hasta ahora. POR CUANTO: A que, en cuanto a la forma en que el Tribunal Aquo da crédito a los simples alegatos hechos por la señora [redacted], se aparta de una sana

administración de justicia puesto que un simple alegato no puede bajo ningún concepto sustituir las pruebas fehacientes que deben ser aportadas a todo proceso y que no dejen la menor duda de que los hechos expuestos por las partes tienen total veracidad" (sic).

12. Mediante la fundamentación de los medios de casación se exponen los motivos o argumentos de derecho, orientados a demostrar que la sentencia impugnada contiene violaciones que justifican la censura casacional, por lo que, atendiendo a su importancia, la correcta enunciación y sustentación de los medios, constituye una formalidad sustancial requerida para su admisión.

13. En atención de lo anterior, el examen del único medio propuesto pone de manifiesto que la parte recurrente denuncia que el tribunal de alzada incurrió en una incorrecta valoración de las pruebas, indicado que apreció pruebas en fotocopia y una certificación notarial de un acto de venta, donde no consta las firmas de las partes contratantes, sin señalar en que consiste la errónea valoración de las pruebas, cuál es el agravio que ha sufrido y de qué manera la mala interpretación de estos documentos inciden en la suerte de la sentencia impugnada, solo se limita a transcribir el artículo 20, párrafo, de la Ley núm. 140-15 del Notariado, así como fragmentos de la sentencia impugnada y a hacer valoraciones de hechos sobre las partes envueltas en el conflicto; de lo que se advierte que el medio examinado no contienen una exposición

congruente ni un desarrollo ponderable, al no haber articulado un razonamiento jurídico que permita a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, determinar si en el caso hubo violación a la ley o al derecho.

14. Ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que *para cumplir con el voto de la ley respecto al requisito de enunciar y desarrollar los medios de casación, no basta con indicar en el memorial la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se indiquen las razones por las cuales la sentencia impugnada ha desconocido ese principio o violado ese texto legal*[2]; que, al no cumplir la parte recurrente con estas formalidades en el medio examinado, procede declararlo inadmisible.

15. Es oportuno señalar que esta Tercera Sala ha sentado el criterio que establece que el hecho de que los medios del recurso sean inadmisibles, ya sea por falta de desarrollo o porque estén dirigidos contra la sentencia de primer grado, no produce la inadmisión del recurso de casación, en razón de que *la inadmisión del recurso debe quedar restringida a aspectos relacionados a procedimientos propios del recurso, tal y como sería su interposición fuera del plazo, la falta de calidad o interés del recurrente para actuar en consecuencia o que haya sido*

[2] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 8, 10 de abril 2013, BJ. 1229

Exp. núm.: 0495-22-00413
Solicitud núm.: 2024-R0642604
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

interpuesto contra una sentencia o decisión para la cual no esté abierta esta vía recursiva[3]; por lo que, al ser declarado inadmisible el único medio de casación propuesto por la parte recurrente, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso.

16. De conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido de oficio por la corte de casación.

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

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 202400836 de fecha 27 de junio de 2024, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo

[3] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 033-2020-SSEN-00154, 28 de febrero 2020, BJ. Inédito

dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel [redacted], Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. 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