REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]07
Solicitud núm.: 2025-R0023344
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-25-3678

[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 **31 de octubre de 2025**, años 182° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la entidad de intermediación financiera Banco Múltiple BHD, SA., contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00485 de fecha 7 de octubre de 2024, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]07
Solicitud núm.: 2025-R0023344
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 10 de enero de 2025 en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted], actuando como abogados constituidos de la entidad de intermediación financiera Banco Múltiple BHD, SA., representada por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por el Ayuntamiento del Distrito Nacional, representado por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 29 de enero de 2025 en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], Wilmer [redacted].

3. De la misma manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], Cristian Efrén y Laura, ambos de apellidos [redacted], actuando en calidad de sucesores de Efrén [redacted]

Exp. núm.: [redacted]07
Solicitud núm.: 2025-R0023344
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Fernández mediante memorial depositado en fecha 30 de enero de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted].

4. De la misma forma, la defensa y adhesión al recurso de casación fue presentada por la sociedad comercial Consorcio Moya-Jorge, SRL., representado por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 12 de marzo de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos el Dr. [redacted] y Lcdo. [redacted].

5. Asimismo, la defensa incidental contra la adhesión al recurso de casación realizada por el Consorcio Moya-Jorge, SRL., fue presentada por [redacted], Cristian Efrén y Laura, ambos de apellidos [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted] mediante memorial depositado en fecha 1 de abril de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdo. [redacted], [redacted] y [redacted].

6. De conformidad con el correo electrónico de fecha 15 de enero de 2025, se advierte que el secretario general de la Suprema Corte de Justicia dio constancia del cumplimiento del artículo 26 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, mediante el cual comunicó el presente recurso de casación al Procurador General de la República para que emita su dictamen, sin que hasta la fecha de la presente sentencia exista constancia de haberlo emitido.

7. En el presente recurso de casación figuran como partes correcurrida entidad comercial La Guadiana, SA., y el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), las cuales no han depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

8. En ocasión de la litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde, incoada por [redacted] contra la sociedad comercial el Banco Múltiple BHD León, SA., con la intervención forzosa del Consejo Estatal del Azúcar (CEA), con relación al solar núm. 9, Distrito Catastral núm. 19, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0316-2018-S-00221 de fecha 28 de noviembre de 2018, que declaró nulos los trabajos de deslinde aprobados mediante sentencia núm. 2012-4149 de fecha 17 de septiembre de 2012, dentro de la parcela núm. 09-A, Distrito

Exp. núm.: [redacted]07
Solicitud núm.: 2025-R0023344
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Catastral núm. 19, que dio como resultado la parcela núm. [redacted]49, ordenando al Registro de Títulos de Santo Domingo cancelar los asientos que derivan de la ejecución del referido deslinde, el certificado de título matricula núm. [redacted] a nombre del Banco Múltiple León, SA.

9. La precitada decisión fue recurrida en apelación por el Banco Múltiple BHD León, SA., con la intervención voluntaria de la entidad La Guardiana y la intervención forzosa del Consejo Estatal del Azúcar (CEA), la entidad comercial Consorcio Moya-Jorge y el Ayuntamiento del Distrito Nacional, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00485 de fecha 7 de octubre 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 incoado, mediante instancia de fecha 08 de febrero del 2019, por el Banco Múltiple BHD, mediante su abogado apoderado, Dr. [redacted], en contra de la sentencia número 0316-2018-S-00221 dictadas, en fecha 28 de noviembre del 2018, por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la cual, a su vez, acogió la demanda original (Litis de derechos registrados) en nulidad de deslinde, interpuesta por la parte hoy recurrida, señor [redacted], actuando en alzada mediante sus continuadores jurídicos [redacted], Cristian Efrén [redacted] y [redacted]; interviniendo forzosamente, en jurisdicción original, el Consejo Estatal del Azúcar y, en grado de apelación, produciéndose la intervención voluntaria de La

Exp. núm.: [redacted]07
Solicitud núm.: 2025-R0023344
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Guardiana SRL. así como las intervenciones forzosas del Consorcio Moya-Jorge y del Ayuntamiento del Distrito Nacional, por haber sido incoado con arreglo a los cánones procedimentales vigentes y aplicables en 1 contexto recursivo en sede inmobiliaria**. SEGUNDO**: RECHAZA, en cuanto al fondo, la acción recursiva descrita precedentemente, en consecuencia, CONFIRMA la citada sentencia número 0316-2018-S-00221dictada en fecha 28 de noviembre del 2018, por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por las razones de hecho y de derecho expuestas en las motivaciones de esta sentencia. **TERCERO**: 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 y B) Proceder a la publicación de la presente sentencia" (sic).

III. Medios de casación

10. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de elementos de pruebas; violación al artículo 1315 del Código Civil Dominicano; falta de motivación traducida en falta de base legal; Violación al derecho fundamental al debido proceso y a la tutela judicial efectiva en su vertiente relativa a la debida motivación. **Segundo medio**: Violación al principio constitucional de legalidad y de seguridad jurídica. **Tercer medio:** Ilogicidad manifiesta y violación al derecho de propiedad; falta de base legal e inobservancia de la calidad de tercer adquiriente de buena fe y del valor jurídico del certificado de título" (sic).

Exp. núm.: [redacted]07
Solicitud núm.: 2025-R0023344
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

VI. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Anselmo Alejandro Bello F.**

11. 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. Incidentes

a) en cuanto al defecto de la parte correcurrida La Guardiana, SA.

12. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte correcurrida La Guardiana, SA., conforme con lo prescrito en *el párrafo III, del artículo 21 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023*[1].

13. En ese contexto, si bien se verifica que la parte recurrente le emplazó mediante el acto núm. 23-2025 de fecha 15 de enero de 2025, instrumentado por Algeni [redacted], alguacil de estrado de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional se advierte de la

[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.

nota contenida en el referido acto, que con relación a la parte correcurrida, la entidad comercial La Guardiana, SA., fue realizado un primer traslado en el local núm. 401 de la Plaza Spring Center de la calle Amiama Tío, núm. 80. Del sector de Arroyo Hondo y un segundo traslado en el que se señala lo siguiente: … *la razón social El Guardiana fue notificada en el domicilio de sus abogados en la avenida* [redacted] *núm. 110, plaza Mirador, local 207-B, sector Bella Vista, según lo informado por la Dra.* [redacted] *por la vía telefónica, en virtud de que la razón social no está en el domicilio del acto, por lo que en la oficina del abogado me recibió por* [redacted] *en calidad de secretaria de la Dra.* [redacted].

14. En ese sentido, de conformidad con el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil *los emplazamientos deben notificarse a la misma persona, o en su domicilio (…)*. De igual forma, resulta oportuno señalar que, conforme con el precedente constitucional, *la notificación hecha en el estudio profesional del abogado es válida, a condición de que sea el mismo abogado que representó los intereses de la parte interesada ante el tribunal de alzada como en la nueva jurisdicción ante la cual se recurre*[2]; lo que no podemos advertir en este caso, puesto que la parte

[2] Sentencia núm. TC/0279/17, de fecha 24 de mayo de 2017.

recurrida entidad comercial El Guardiana, SA., no ha comparecido ante esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en ocasión del presente recurso.

15. Ahora bien, corresponde a esta corte de casación determinar si en la especie se verifica la existencia de un vínculo de indivisibilidad de la parte correcurrida El Guardiana, SA., respecto del inmueble objeto de litigio que impida que el presente recurso de casación sea valorado sin su participación o, por lo contrario, pronunciar la caducidad parcial conforme con el criterio establecido por esta Tercera Sala según el cual *si bien la falta de un emplazamiento válido produce en principio la caducidad del recurso, es preciso destacar que cuando se verifica que la parte que no fue regularmente emplazada no es beneficiaria de la decisión impugnada y que no existe un vínculo de indivisibilidad del objeto litigioso, la caducidad debe ser pronunciada de manera parcial respecto a esta*[3].

16. Del análisis del presente caso, esta Tercera Sala comprueba, que no obstante a la irregularidad arriba advertida, la entidad El Guardiana, SA., participa en el proceso conocido ante los jueces del fondo, como parte interviniente voluntaria en su calidad de adquiriente de derechos dentro del inmueble objeto del recurso adquiridos de manos de la parte ahora recurrente Banco Múltiple BHD, SA., y la cual conjuntamente con la entidad Bancaria,

[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1339, 31 de julio 2024, BJ. 1364

solicitó en ante el tribunal *a quo* la revocación de la sentencia núm. 0316-2018-S-0221 de fecha 28 de noviembre del 2018 dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, de lo que se colige que esta tiene un interés común con el actual recurrente Banco Múltiple BHD, SA., siendo por igual parte perdidosa en el proceso conocido ante la alzada que rechazó el recurso y confirmó la sentencia de primer grado objeto de impugnación, lo que permite concluir que no es parte adversa de la hoy recurrente y no existe frente a la parte gananciosa un vínculo de indivisibilidad, de ahí que al no ser la señalada entidad parte favorecida de la sentencia recurrida, esta corte de casación no comprueba la vulneración al vínculo de indivisibilidad del proceso, motivos por los cuales procede pronunciar la caducidad parcial del recurso respecto a la entidad El Guardiana, SA., sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva.

b) en cuanto a la solicitud de inadmisión o defecto del Consorcio [redacted]*, SA.*

17. La parte correcurrida [redacted], Cristian Efrén y Laura, ambos de apellidos [redacted], en su memorial de defensa incidental de fecha 1 de abril de 2025 plantea, de manera principal, la inadmisibilidad o el defecto del memorial de defensa con adhesión al recurso de casación del Banco Múltiple BHD, SA., presentado por el Consorcio Moya-

Jorge SRL., sustentado en que este fue presentado en violación al plazo prefijado establecido en el artículo 21 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

18. En ese orden, el artículo 21 de la Ley núm. 2-23 sobre recurso de casación dispone que *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 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] *(10) días hábiles a contar de la fecha del acto de emplazamiento…*

19. En ese sentido, si dentro del plazo de diez (10) días hábiles contados desde la fecha del acto de emplazamiento arriba descrito, la parte recurrida no ha cumplido con una de las actuaciones descritas en el párrafo anterior, el mismo artículo en su párrafo III faculta a la parte recurrente a solicitar el defecto en su contra, al disponer 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 hubiere depositado.*

Exp. núm.: [redacted]07
Solicitud núm.: 2025-R0023344
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

20. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 23-2025 de fecha 15 de enero de 2025, por medio del cual la recurrente Banco Múltiple BHD, SA., realizó el emplazamiento a la parte correcurrida Consorcio Moya-Jorge, SRL., cuyo examen permite advertir que se le notificó en fecha 16 de enero de 2025, en la oficina de sus abogados ubicada [redacted], expresando el ministerial que fue entregado a [redacted], persona que manifestó ser empleada y con calidad para recibirlo, siendo depositado el memorial de defensa con adhesión al recurso de casación del Consorcio Moya-Jorge SRL en fecha 12 de mayo de 2025.

21. Del examen de los documentos aportados al expediente revela que la parte correcurrida Consorcio Moya-Jorge, SRL., depositó su memorial de defensa antes descrito a través de sus abogados constituidos [redacted] y [redacted], cuyo estudio profesional se encuentra ubicado en la dirección descrita en el acto de emplazamiento, comprobándose que la notificación fue realizada en el mismo domicilio de los abogados constituidos que la ha representado ante esta Corte, lo que permite validar la eficacia del referido acto.

Exp. núm.: [redacted]07
Solicitud núm.: 2025-R0023344
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

22. En vista de que el acto de emplazamiento cumplió con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23, y la parte recurrida no depositó su memorial de defensa en el plazo de 10 días hábiles y francos, a contar de la fecha del emplazamiento, 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 la admisibilidad del recurso de casación

En cuanto al interés casacional

23. Previo al examen de los medios que sustentan el presente 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.

24. 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[4].

25. 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*[5].

26. 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*

[4] Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero 2023, considerando sexto.
[5] SCJ, Primera Sala, sent. scj-ps-23-01912, 31 de agosto 2023.

concerniente a cuestiones como las relativas 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[6].

27. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia varios vicios cuya 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 medio, segundo medio y aspectos del tercero desnaturalización de los elementos de prueba, falta de motivación, falta de base legal, violación al debido proceso y a la tutela judicial efectiva, violación al principio constitucional de legalidad y seguridad jurídica e ilogicidad manifiesta; que, por otro lado, plantea medios cuya naturaleza es del tipo que genera un interés casacional objetivo al argumentar en otro aspecto de su primer y tercer medios violación al artículo 1315 del Código Civil, violación al derecho de propiedad, inobservancia de la

[6] Ob. cit.

calidad de tercer adquiriente de buena fe y del valor jurídico del certificado de título.

VII. Sobre el recurso de casación

a) 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)

28. Para apuntalar aspectos del primer medio, el segundo medio y aspectos del tercer medio, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente aduce en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los elementos de prueba, falta de motivación, falta de base legal y violación al debido proceso y a la tutela judicial efectiva establecida en el artículo 69 de la Constitución al no examinar los elementos de prueba presentados más allá de establecer en su sentencia que el ahora finado [redacted] posee la ocupación material del terreno deslindado y propiedad de la ahora parte recurrente, ya que no valoró pruebas tales como el oficio de rechazo a deslinde de fecha 30 de mayo de 2016 emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales a [redacted], donde se indica que sus derechos se encuentran

en la parcela núm. 9, distrito catastral núm. 19, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, y no dentro de la parcela núm. 9-A de la misma designación catastral; ni tampoco valoró el certificado de título matrícula [redacted] de fecha 6 de diciembre de 2012, que ampara los derechos registrados a favor del Banco Múltiple León, SA., dentro de la parcela 9-A, distrito catastral núm. 19, la cual se origina en el deslinde realizado mediante resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 3 de febrero de 1998, de lo que se traduce que [redacted] cuyo derecho de propiedad se encuentra en la parcela 9, pretende deslindarse en la parcela 9-A, registrada y deslindada por su propietario actual Banco Múltiple BHD, SA., situación que no comprobó la corte al no realizar un debido análisis de los elementos de prueba e incurriendo en los vicios invocados.

29. En esa línea argumentativa, sigue exponiendo la parte recurrente que al no verificar el tribunal *a quo* que [redacted] no posee derechos registrados dentro de la parcela núm. 9-A, distrito catastral núm. 19 municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, no evidencia de que el presente caso se trata de una ocupación ilegal, en razón de que el ahora recurrido [redacted] representado por sus continuadores jurídicos, no tenía calidad para impugnar el deslinde dentro

de la parcela 9-A, distrito catastral núm. 19, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, al no poseer constancia anotada en la parcela objeto del litigio conforme jurisprudencia, ni existir superposición al haber realizado el deslinde dentro de la parcela 9-A, conforme oficio de aprobación bajo el núm. [redacted]48 de fecha 11 de enero de 2012; el ahora finado [redacted], por tanto, no tenía calidad para impugnar el deslinde, por lo que en virtud del referido razonamiento el tribunal *a quo* violó el principio de legalidad y de seguridad jurídica.

30. Finalmente, expone la parte recurrente que el tribunal *a quo* incurrió en ilogicidad manifiesta y falta de base legal al inobservar la calidad del Banco Múltiple BHD, SA., y se extralimita al reconocer derechos inexistentes dentro de la parcela núm. 9-A, a favor de [redacted].

31. La valoración de los medios y aspectos reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) Que mediante sentencia núm. 20124149, dictada en fecha 17 de septiembre de 2012 por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, fueron aprobados los trabajos de deslinde y subdivisión realizados sobre una porción de terreno de 251,300.72 m², correspondiente a

la parcela núm. 9-A, Distrito Catastral núm. 19, provincia Santo Domingo. Dichos trabajos fueron solicitados por el Banco Múltiple León, SA., en calidad de propietario, conforme a la constancia anotada en la matrícula núm. [redacted]; b) Como resultado del deslinde, se generó la parcela núm. [redacted]39, y de su posterior subdivisión surgieron las parcelas núms. [redacted]00, [redacted]51, [redacted]15, [redacted]73 y [redacted]149; c) El derecho de propiedad sobre dichas parcelas fue adquirido mediante contrato de compraventa de fecha 29 de mayo de 2013 por su causante Consorcio Moya-Jorge, SRL., que ostentaba la titularidad de la parcela núm. 9-A del referido distrito catastral, en virtud del certificado de título núm. 90-768, que amparaba el inmueble objeto del litigio. Este título fue expedido como resultado de un deslinde aprobado mediante resolución del Tribunal Superior de Tierras en fecha 3 de febrero de 1998; d) que la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional fue apoderada de una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde incoada por [redacted] relativa a la parcela núm. 9-A, distrito catastral núm. 19, Distrito Nacional contra el Banco Múltiple León, SA., actual Banco Múltiple BHD, SA., bajo el fundamento de que él adquirió derechos registrados dentro de la parcela núm. 9, distrito catastral núm. 19 del municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, con un área

Exp. núm.: [redacted]07
Solicitud núm.: 2025-R0023344
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

de 5,000 m² por parte del Consejo Estatal del Azúcar (CEA) quien lo posicionó y ocupa materialmente el inmueble transferido, sin embargo al momento de solicitar deslinde le fue rechazado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales en razón de que se superpone con la parcela [redacted]149 que tiene un área de 13,067.82m² registrada a favor del Banco Múltiple León, SA, actual Banco Múltiple BHD, SA., deslinde que fue realizado en violación a la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; e) que la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional mediante la sentencia núm. 0316-2018-S-00221 de fecha 28 de noviembre de 2018, acogió la litis en nulidad de deslinde bajo la comprobación de… *Es por ello que en el caso del deslinde del cual se persigue la nulidad de los trabajos aprobados en virtud de la sentencia de la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, marcada con el No. 2012-4149 de fecha 17/09/2012 ha quedado evidenciado que la realidad técnica y jurídica del inmueble no se corresponde con la presentada ante el tribunal que lo aprobó, toda vez que se ha podido comprobar la existencia de una superposición, sobre el derecho de propiedad el señor* [redacted]. Por lo que en virtud de la instrucción y al determinar que el deslindante no tiene la ocupación material del inmueble, acogió la litis en nulidad de deslinde ordenando la cancelación del certificado de título de la parcela resultante [redacted]149; f) que no conforme con dicho fallo el Banco Múltiple BHD,

Exp. núm.: [redacted]07
Solicitud núm.: 2025-R0023344
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

León SA., actual Banco Múltiple BHD, SA., recurrió en apelación la sentencia dictada en primer grado, originando la sentencia 0031-TST-2024-S-00485 de fecha 7de octubre de 2024, el cual luego de su instrucción rechazó el recurso de apelación y confirmó la sentencia de primer grado en la forma que consta y ahora es objeto del presente recurso de casación.

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

"**…24.** Ciertamente, consta que el agrimensor que realizó el deslinde impugnado reconoció que no graficó la ocupación del señor [redacted]. Igualmente, las actas de la audiencia in situ que realizó el tribunal a-quo durante el descenso que tuvo a su cargo dan cuenta de que el señor [redacted], causante de la parte hoy recurrida, estaba ocupando el inmueble en cuestión al momento de realizarse el deslinde que hoy se impugna, hecho por la parte recurrente, evidenciándose que existían edificaciones propiedad de dicho señor [redacted]; además de sendos contratos de alquiler suscritos por esta persona señor Efréna [redacted]) con diferentes personas físicas y jurídicas. **25.** Queda de manifiesto, a partir de todo lo anterior, que la ocupación material en el caso concreto la tenía el señor [redacted], causante de los hoy recurridos. Los derechos de la parte recurrente caen en el marco teórico o jurídico (contenido en documentos). En ese sentido ha sido juzgado que los tribunales deben priorizar en el reconocimiento del derecho de propiedad a los que ocupen físicamente el inmueble. **26.** No debe perderse de vista que, aunque los derechos acreditados por constancias anotadas no individualicen dichas prerrogaticas, porque

solamente prueban que existen, pero no dan cuenta de su ubicación exacta, los agrimensores, al momento de hacer el deslinde, deben respetar la ocupación material que exista en el terreno. En la especie, al margen de que la parte hoy recurrida tuviera derechos indeterminados, porque estaban avalados aún en constancia anotadas, no en un certificado de título, tenía como se ha visto-posesión material, la cual –sin dudas- debió ser respetada**…28**. Así las cosas, siendo que la parte se ha limitado a alegar que el CEA emitió una certificación expresando que la venta hecha a favor del causante de la parte recurrida ([redacted]) no era válida, siendo desmentido ese alegato con la presencia en el proceso de dicho órgano estatal, el cual reconoce esa venta y solicita que se respeten esos derechos vendidos a favor del referido recurrido, y habiendo quedado acreditada la circunstancia de que en el caso ocurrente la parte que ha recurrido promovió un deslinde de una porción de la cual no tenía posesión material resulta forzoso el rechazamiento del recurso sometido a nuestro escrutinio en esta oportunidad, al tiempo de confirmar la sentencia que le ha servido de objeto, tal como se consignará en la parte dispositiva…" (sic).

33. Del análisis de los medios de casación planteados y del contenido de la sentencia impugnada, esta Sala constata que la parte recurrente, con el propósito de sustentar los vicios invocados, incorporó en el expediente formado en ocasión del presente recurso de casación el oficio de rechazo de fecha 30 de mayo de 2016 antes señalado, documento que obra entre los elementos probatorios valorados por el tribunal *a quo*. Asimismo, presentó el certificado de título núm. [redacted], que amparaba un derecho registrado sobre un área de 251,300.00 m² correspondiente a la parcela núm. 9-A, Distrito

Catastral núm. 19, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo inscrita a nombre del Banco Múltiple León, SA., actualmente Banco Múltiple BHD, SA.

34. Igualmente, se aportó el recurso de apelación interpuesto por dicha entidad bancaria en fecha 9 de febrero de 2019, entre otros documentos que integran el expediente. Del contenido de la sentencia recurrida se desprende que el ahora recurrente no solo presentó documentación en respaldo de sus derechos, sino que también formuló argumentos jurídicos orientados a demostrar que [redacted] (hoy fallecido), si bien alegaba ocupar el inmueble objeto del litigio, sus derechos registrados correspondían a la parcela núm. 9, y no a la parcela núm. 9-A del mismo distrito catastral.

35. Se evidencia, además, que la parcela núm. 9-A fue adquirida por el recurrente a través de su causante, el Consorcio Moya-Jorge, quien la había deslindado desde el año 1998. Tales argumentos y circunstancias fácticas se encuentran debidamente reflejados en la sentencia objeto de impugnación. En donde el recurrente entre otras cosas indicó que conforme *certificación 12 de diciembre de 2017, el causante Consejo Estatal del Azúcar (CEA) del ahora parte recurrida* [redacted]*, declaró no tener derechos dentro del*

inmueble objeto de la litis, refiriéndose a la parcela 9-A del distrito catastral núm. 19 del municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo; y estableciéndose en otra parte del contenido de la sentencia página 14, en lo relativo a la solicitudes del causante del Banco Múltiple BHD, SA., la entidad Consorcio Moya-Jorge SRL, que el inmueble en litis parcela núm. 9-A, más arriba descrito, fue otorgado en dación de pago a favor la referida entidad Bancaria deslindado de conformidad con la ley y amparado en el certificado de título núm. 90-768 de fecha 5 de febrero de 1998, punto de derecho que no se evidencia fue rebatido.

36. En ese contexto, esta Sala advierte que en la sentencia impugnada el tribunal El tribunal *a quo* omitió pronunciarse sobre los argumentos presentados por el Banco Múltiple BHD, S.A., los cuales fueron expuestos en su favor dentro del marco del proceso conocido ante la alzada y sin establecer sobre los hechos y alegatos presentados en defensa del recurso ningún criterio para desestimarlo o para señalar su relevancia o no respecto a la solución jurídica sobre el fondo de la acción recursiva conocida. Por el contrario, la alzada se limitó a abordar exclusivamente lo relativo a la ocupación material, incurriendo en un error al afirmar que el recurso se circunscribía únicamente a cuestionar la validez del contrato de compraventa suscrito a favor del ahora

fallecido [redacted], afirmación que no ha sido refrendada por los documentos aportados para la solución del presente caso.

37. En ese orden de ideas, si bien la ausencia de ocupación material puede constituir una causal para la nulidad de los trabajos de deslinde, no es menos cierto que cuando exista controversia sobre la legitimidad de los derechos del ocupante, corresponde al tribunal *a quo* verificar si dicha ocupación se encuentra debidamente sustentada. Esto implica que el ocupante, en su calidad de solicitante de la nulidad del deslinde, debe aportar elementos probatorios fehacientes que acrediten la existencia de un derecho registrado sobre el inmueble objeto de litis, que en este caso es la parcela 9-A o la verificación de otros hechos que acrediten su ocupación en el inmueble en litis. Situación que esta Sala no constata haya sido realizada de manera eficiente por los jueces del fondo.

38. En ese sentido, la jurisprudencia ha establecido que *para objetar un deslinde es necesario que el impugnante posea derechos registrados o alguna documentación susceptible de registro constitutivo de derecho en la parcela en la cual se han practicado los trabajos de campo, o en su defecto posea derechos registrados en una parcela contigua y que su lindero este afectado directamente con el deslinde*[7]*;*

[7] Tercera Sala, sent. núm. 33, 20 de febrero 2019, BJ. 1299, pp. 2011-2024.

Asimismo, se ha señalado que *para demandar la nulidad de un deslinde el demandante debe tener constancia anotada de la misma parcela que se deslinda y su ocupación se debe ver afectada directamente con el deslinde*[8]. Finalmente se ha señalado en casos análogos que *cuando el objeto principal de la litis originada en un proceso de deslinde es la ocupación y ubicación entre copropietarios de la parcela en cuestión, es obligación de los jueces examinar el acto de venta por medio del cual cada copropietario adquirió su porción, así como si la ocupación de estos se corresponde con las delimitaciones que se especifican por lo general en este tipo de actos*[9].

39. Todo lo anterior resulta particularmente relevante dado que, a pesar de haberse comprobado la existencia de un deslinde efectuado en el año 1998 que dio origen a la parcela 9-A, en favor del Consorcio Moya-Jorge, causante de la parte recurrente —quien la adquirió del Estado dominicano y cuyos derechos no han sido cuestionados, el tribunal *a quo* no cumplió con su deber de verificar la legitimidad de la posesión alegada y su alcance. Esta omisión adquiere mayor gravedad considerando el historial registral de la parcela en

[8] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 44, 27 de mayo 2015, BJ. 1254, pp. 1918-1928.
[9] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 7, 5 de agosto 2015, BJ. 1257, pp. 1907-1915.

disputa, y la gran extensión de terreno que la compone, situaciones que impiden a esta Sala establecer si la ley fue bien o mal aplicada.

40. Se ha establecido jurisprudencialmente que la *falta de motivos y de base legal supone que los motivos dados por el juez resultan insuficientes y no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la aplicación de la ley se encuentran presente en la decisión*[10]*;* que en el presente caso se configura el vicio invocado, en razón de que el tribunal *a quo* no realizó una valoración profunda de los hechos de la causa conforme el efecto devolutivo que amerita el recurso de apelación, ni se refirió ni dio respuestas satisfactorias sobre los argumentos que fundamentan la controversia.

41. En virtud de las situaciones precedentemente señaladas, esta Sala constata que la sentencia recurrida adolece de una falta de ponderación de los hechos de la causa, así como del análisis y contestación de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que los apoderó. Tal deficiencia procesal impide a esta jurisdicción de alzada verificar con certeza si la decisión del tribunal *a quo* se encuentra ajustada a derecho, en tanto no se evidencia una valoración integral de los hechos de la causa ni una motivación suficiente que permita concluir sobre la correcta o incorrecta aplicación de la ley al caso

[10] Scj, Primera Sala, sent. núm. 72, 30 de agosto 2015, BJ. 1256, pp. 774-782.

concreto. En consecuencia, procede casarla, sin necesidad de examinar los demás vicios y medios planteados en el recurso.

42. 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 para el presente caso.

43. 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.

VIII. 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.: [redacted]07
Solicitud núm.: 2025-R0023344
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00485 de fecha 7 de octubre de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

SEGUNDO: COMPENSA las costas de 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.