REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

SCJ-TS-26-1147

[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 *laboral, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted], 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 **12 de junio de 2026**, años 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada de los recursos de casación interpuestos, de manera principal, por la Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos, y, de manera incidental, por: a) el Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple; y b) [redacted]; todos contra la sentencia núm. 201800057 de fecha 26 de marzo de 2018, dictada por la Segunda Sala del Tribunal

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

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

I. Trámites de los recursos

1. El recurso de casación principal fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 30 de abril de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. [redacted] y el Lcdo. [redacted], actuando como abogados constituidos de la Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos, representada por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación principal y el recurso de casación incidental fueron presentados por el Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple, representado por Miriam Jocelyne [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 4 de junio de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogadas constituidas Dra. [redacted] y Lcdas. [redacted], [redacted] y Angely Mercader.

3. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 24 de enero de 2023, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted].

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

4. De igual manera, la defensa al recurso de casación principal y el recurso de casación incidental fueron presentados por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 24 de enero de 2023, a las 02:07 pm., en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted].

5. Mediante resolución núm. 5616-2019, dictada en fecha 29 de noviembre de 2019, por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en cámara de consejo, se declaró el defecto a la parte correcurrida [redacted] y [redacted].

6. Los recursos de casación que nos ocupan fueron depositados con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, sin embargo, aplican las disposiciones del artículo 93 que establecen: *…queda suprimida la obligación de dictamen del ministerio público y de celebración de audiencias, si todavía no se ha requerido dictamen ni se ha convocado a las partes a audiencia, respecto de los recursos de casación en curso, considerándose que tales expedientes estarán en estado de fallo cuando se encuentren en condiciones de fijación de audiencia bajo el viejo régimen del procedimiento de casación.*

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

II. Antecedentes

7. En ocasión de: a) una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta, transferencia y certificado de título y ejecución de contrato de compraventa, en relación con el apartamento núm. A-4, cuarto piso, con un área de 150 mts2, del condominio Cayra, [redacted], provincia Santiago, incoada por [redacted] contra la Asociación Mocana de Ahorros y Prestamos Para la Vivienda, el Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y [redacted]; y b) la demanda reconvencional en reparación de daños y perjuicios incoada por la Asociación Mocana de Ahorros y Prestamos Para la Vivienda contra [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial Santiago dictó la sentencia núm. 201600304 de fecha 25 de mayo de 2016, que decidió lo siguiente: a) acogió la solicitud de exclusión del proceso de [redacted]; b) rechazó la litis sobre derechos registrados; y c) acogió en parte la demanda reconvencional, ordenando el desalojo del inmueble de [redacted].

8. La precitada decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por [redacted] y, de manera incidental, por la Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos, dictando la Segunda Sala del Tribunal

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201800057 de fecha 26 de marzo de 2018, objeto de los presentes recursos de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: En cuanto al fondo, ACOGE el recurso de apelación principal interpuesto en fecha 5 de octubre de 2016, por la señora [redacted], representada por los Licenciados [redacted] y [redacted]**:** En cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación incidental interpuesto en fecha 8 de mayo de 2017, por la ASOCIACION MOCANA DE AHORROS Y PRESTAMOS, representada por el [redacted] y el [redacted], en contra de la Sentencia número 201600304, de fecha 25/05/2016, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago (Liquidación), en relación al solar 24 porción F Distrito Catastral 1 Municipio Santiago. **TERCERO:** Se pronuncia el defecto por falta de concluir, en contra de la parte co recurridos señores [redacted] y [redacted], por no comparecer el día de la audiencia a presentar conclusiones, tal como lo ha solicitado la parte recurrida principal y recurrente incidental la Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos y el BANCO POPULAR DOMINICANO, (parte recurrida). **CUARTO:** Se REVOCA la sentencia número 201600304 dictada en fecha 25/05/2016, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago (Liquidación), referente al solar 24 porción F, Distrito Catastral 1 Municipio Santiago, en relación a la litis sobre derechos registrados en solicitud de nulidad de acto de venta, transferencia y certificado de título y ejecución de contrato compraventa y este Tribunal de alzada por su propia autoridad y contrario imperio decide lo siguiente: **Primero**: ACOGE, la instancia contentiva de demanda en nulidad de acto de venta y en ejecución de contrato de venta, elevada por la señora [redacted], por intermedio de sus abogados,

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

Licenciados [redacted], dirigida al Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago, recibida en dicho tribunal en fecha 11 de julio del 2012, respecto al solar 24 Porción F, del Distrito Catastral No. 1, del Municipio y Provincia de Santiago. **Segundo**: Declara nulo el contrato de dación en pago, de fecha 11 de noviembre de 2009, con firmas legalizadas por el [redacted] de los del Número para el Municipio de Moca, mediante el cual el señor [redacted], asistido de su esposa [redacted], vende, cede y transfiere a título de dación en pago a favor de la ASOCIACION MOCANA DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA, el inmueble identificado como apartamento A-4, cuarto piso del Condominio CAIRA, con una superficie de 150 metros cuadrados, en el solar 24 porción F, distrito catastral 1 municipio de Santiago. **Tercero**: ORDENA la ejecución del contrato de préstamo hipotecario y contrato de venta de fecha 29 de abril de 1996, con firmas legalizadas por la licenciada [redacted] de los del Número para el Distrito Nacional, mediante el cual los señores [redacted] venden a favor de la señora [redacted], el apartamento No.A-4, [redacted]. **Cuarto**: Ordena a la Oficina de Registro de Títulos de Santiago, lo siguiente: 1) CANCELAR la constancia anotada marcada con el No.[redacted], expedida en fecha 28 de enero de 2011, a favor de la ASOCIACION MOCANA DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA, relativo al apartamento No. A-4, [redacted]. 2) REGISTRAR, esos mismos derechos, es decir, el apartamento

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

No.A-4, [redacted], a favor de la señora [redacted], dominicana, mayor de edad, soltera, ama de casa, portadora de la cédula de identidad y electoral No.[redacted], domiciliada y [redacted]. **Quinto**: RADIAR O CANCELAR, cualquier inscripción de oposición, nota preventiva o precautoria, inscrita o registrada con motivo de este proceso sobre el solar 24 Porción F, del Distrito Catastral No. 1, del Municipio y Provincia de Santiago. **Sexto**: CONDENA, a la ASOCIACION MOCANA DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA y a los señores [redacted] y [redacted], al pago de las costas del procedimiento, ordenado su distracción en provecho de los Licenciados [redacted] y [redacted], abogados quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad" (sic).

III. Medios de casación

a) en cuanto al recurso de casación principal interpuesto por la Asociación Mocana de Ahorros y Prestamos Para la Vivienda

9. La parte recurrente principal invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de los hechos de la causa. **Segundo medio**: Violación de la ley: desconocimiento de los principios que rigen el sistema de registro inmobiliario que existe en la República Dominicana, muy especialmente los criterios de Especialidad, Legalidad, Legitimidad y Publicidad que pregona el principio IX, los principios I, IV y

X, e hizo una incorrecta interpretación y aplicación de los artículos 1, 14, 31, 90, 91 y 92 de la Ley 108-05; 686 y 717 del Código de Procedimiento Civil; 544, 545, 1149, 1382 y 1383 del Código Civil; 51 y 69 de la Constitución" (sic).

b) en cuanto al recurso de casación incidental interpuesto por el Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple

10. La parte correcurrente incidental invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de los hechos de la causa. **Segundo medio**: Violación de la ley" (sic).

c) en cuanto al recurso de casación incidental interpuesto por [redacted]

11. La parte correcurrente incidental invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de los hechos. **Segundo medio**: Violación al derecho de defensa cuando en adición al haber ignorado la participación de los infrascritos abogados y la presencia de la recurrida, en un aparente mudo dada por hecho la exclusión de la señora [redacted], dictada desde la sentencia de primer grado, situación prevaleciente ante todas las actuaciones en las que se determinó reiteradamente que en la especie, prima el objetivo de dilucidar estricta y especialmente, el compromiso económico contraído por los señores Geraldo

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

[redacted] y [redacted] con la Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos Para la Vivienda, combatiendo el insistentes remonte a una distinta y anterior operación bancaria dejada al paso del tiempo en aparente descuido" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel R. Herrera Carbuccia**

12. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997 que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991 Orgánica de la Suprema Corte de Justicia y el artículo 1° de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08 del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

V. Sobre la solicitud de fusión

13. La parte correcurrida [redacted], solicita, de manera principal, que sea fusionado el presente expediente con el expediente núm. [redacted]-RECI-00018, contentivo del recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 201800057 de fecha 26 de marzo de 2018, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, también objeto del presente recurso.

14. De igual modo, la parte recurrente principal mediante instancia depositada en fecha 9 de diciembre de 2022, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, solicita la fusión de los señalados recursos.

15. En ese tenor, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido el criterio de que *la fusión de expedientes o recursos es una facultad de los jueces, que se justifica cuando lo aconseja una buena administración de justicia, siempre que la unión de varios expedientes, demandas o recursos interpuestos ante un mismo tribunal y entre las mismas partes puedan ser decididos, aunque por disposiciones distintas, por una misma sentencia*[1].

16. En el caso, se constata que el recurso de casación interpuesto por [redacted], contenido en el expediente núm. [redacted]-RECI-00018, cuya fusión se solicita, fue declarado perimido por esta Tercera Sala mediante la resolución núm. 033-2023-SRES-00613 de fecha 31 de julio de 2023, motivos por los cuales se desestiman las solicitudes de fusión formuladas *y se procede al examen de los medios que sustentan los recursos.*

[1] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 10, 16 de marzo 2005, BJ. 1132.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

VI. Sobre el recurso de casación principal y el recurso de casación incidental interpuesto por el Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple

17. Es preciso indicar que la parte recurrente incidental Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple, mediante su memorial ha establecido que se adhiere al recurso de casación principal interpuesto por la Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos, por lo que ambos recursos serán valorados y decididos de manera conjunta. En ese tenor, para apuntalar su primer y aspectos del segundo medio de casación, analizados conjuntamente por estar vinculados, las referidas partes alegan en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos ya que no valoró que el inmueble de referencia fue adjudicado por venta en pública subasta a favor del entonces Banco Baninter en virtud de la sentencia civil núm. 3542 de fecha 12 de diciembre de 1997, por lo que cualquier gravamen o derecho que haya tenido [redacted] sobre este, quedó purgado o extinguido; que sobre la alegada falta o negligencia por parte del Banco Popular, es preciso indicar que el tribunal *a quo* no tomó en consideración lo convenido por las partes en el contrato tripartito suscrito entre la referida entidad bancaria, [redacted] y [redacted], donde en el párrafo III de dicho convenio las partes establecieron que si se presentara algún inconveniente o situación jurídica que impidiese el registro

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

de la hipoteca en primer rango, ese motivo sería causa automática y de pleno derecho de recisión del contrato, de ahí que al haber admitido las partes suscribientes de ese convenio que nunca lo depositaron en el Registro de Títulos, es evidente que hubo una desnaturalización de los hechos por parte de la alzada al decidir como lo hizo, ya que nunca hubo una falta imputable al Banco Popular, ni mucho menos a la Asociación Mocana de Ahorros y Prestamos Para la Vivienda, sino únicamente a [redacted], quien no aportó el título de propiedad de lo que compró y, por tanto, nunca se advirtió a los terceros de esa operación jurídica; que durante el conocimiento del recurso de apelación la entonces parte recurrente incidental, actual recurrente en casación, declaró que utilizaría los mismos elementos de pruebas que se hicieron valer en primer grado, tanto documental como testimonial, de ahí que el tribunal *a quo* no podía dejar de mencionarlos ni desconocerlos.

18. En esas atenciones, es preciso destacar que ha sido jurisprudencia constancia de esta Suprema Corte de Justicia que *no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo*

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

invoca al tribunal del cual proviene la decisión atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio con un interés de orden público[2].

19. En la especie, del análisis íntegro de la sentencia impugnada no se constata que los argumentos relativos a que, de un lado, el tribunal *a quo* no tomó en cuenta que la sentencia de adjudicación purgaba el inmueble y que, por tanto, invalidaba el contrato tripartito suscrito en fecha 7 de febrero de 1996 a favor de [redacted] y, por otro lado, que tampoco tomó en cuenta lo establecido en el párrafo III de dicho contrato que exoneraba de falta al Banco Popular y más aún a la Asociación Mocana de Ahorros y Prestamos Para la Vivienda, hayan sido sometido a la valoración de los jueces de fondo a pesar de que, tal y como ha sido reconocido por la parte recurrente en su memorial, esta tenía pleno conocimiento de la existencia de la señalada sentencia civil núm. 3542 de fecha 12 de diciembre de 1997, por lo que en su debido momento debió someter a la valoración de los jueces de la alzada los argumentos que ahora trae al debate por primera vez en casación; de ahí que al no haberse sometido al escrutinio de los jueces de fondo los argumentos planteados en la especie constituyen aspectos nuevos, cuyo examen está subordinado a que sean de orden público y cuyo cumplimiento se encuentre

[2] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0266, 31 de marzo 2022. BJ. 1336.

determinado por la ley, no siendo el caso, en consecuencia, estos aspectos de los medios reunidos resultan inadmisibles en casación.

20. En cuanto al aspecto relativo a que la parte recurrente hizo valer en el tribunal *a quo* los mismos elementos de pruebas depositados en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, los cuales no fueron mencionados ni ponderados en la sentencia impugnada, es preciso indicar que ha sido jurisprudencia reiterada por esta alta corte que *la falta de ponderación de documentos solo constituye una causa de casación cuando se trate de piezas relevantes para la suerte del litigio, habida cuenta de que ningún tribunal está obligado a valorar extensamente todos los documentos que las partes depositen, sino solo aquellos que puedan ejercer influencia en el desenlace de la controversia*[3].

21. En el caso, la parte recurrente solo se limitó a alegar la falta de ponderación de elementos probatorios y su argüida importancia para la suerte del fallo, sin embargo, no expone de manera precisa, detallada y congruente a cuáles elementos se refiere ni qué información de especial trascendencia de estos se derivaban que de no haber sido omitidas por la alzada indudablemente hubieran influido de manera directa o indirecta en la suerte de lo decidido, por lo que esta Tercera Sala se encuentra impedida de

[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0082, 25 de febrero 2022, BJ 1335

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

ejercer de manera efectiva su control de legalidad, motivos por los cuales se declara inadmisible este aspecto del medio por carecer de fundamento ponderable.

22. En el desarrollo de los demás aspectos de su segundo medio de casación las referidas partes recurrente principal e incidental alegan en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desconocimiento de las normas y los principios que rigen el sistema inmobiliario dominicano debido a que no tomó en cuenta que en materia de derechos registrados la ocupación no le otorga derechos al ocupante de una propiedad inmobiliaria en virtud de un contrato, a menos que le haya dado la publicidad registral de rigor, tal y como lo disponen los artículos 90, 91 y 92 de la Ley núm. 108-05 Sobre Registro Inmobiliario; que la parte correcurrida [redacted], solo ha ocupado el inmueble en calidad de inquilina desde el año 1990, ya que el contrato tripartito mediante el cual realizó su compra nunca fue publicitado en el Registro de Títulos; que de igual manera la sentencia impugnada debe ser casada debido a que el tribunal *a quo* desconoció aplicar los daños y perjuicios contra [redacted], quien, a sabiendas de que no contaba con derecho registrado alguno, decidió incoar la presente litis sobre derechos registrados, por lo que su proceder se enmarca dentro de las disposiciones de los artículos 31 de la Ley de Registro Inmobiliario y 1149, 1382 y 1383 del

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

Código Civil, normas que fueron erróneamente interpretadas; que la acción ejercida por [redacted] está impidiendo que la Asociación Mocana de Ahorros y Prestamos Para la Vivienda, quien es la legitima propietaria del inmueble, pueda hacer uso de su propiedad, respecto de lo cual, al tratarse de una institución regulada por la Superintendencia de Banco, incurre en penalidades financieras por su mantenimiento y lo cual está siendo ocasionado por dicha señora; que la litis incoada por [redacted], representa un evidente acto de mala fe al accionar contra terceros adquirientes a título oneroso y de buena fe, abusando así de las vías de derecho, excediendo los límites impuestos por la ley y causando un perjuicio evidente a la Asociación Mocana de Ahorros y Prestamos Para la Vivienda.

23. La valoración de los aspectos del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en la jurisdicción de fondo, derivadas del análisis de la sentencia impugnada y de los documentos por ella mencionados: a) que [redacted] incoó una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta, transferencia y certificado de título y ejecución de contrato de compraventa contra la Asociación Mocana de Ahorros y Prestamos Para la Vivienda, el Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y [redacted], en relación con el inmueble de referencia; b) que

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

concomitantemente la Asociación Mocana de Ahorros y Prestamos Para la Vivienda incoó contra [redacted], una demanda reconvencional en reparación de daños y perjuicios; c) que ambas demandas fueron decididas por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del del Distrito Judicial Santiago, mediante la sentencia núm. 201600304 de fecha 25 de mayo de 2016, la cual decidió en los términos descritos en parte anterior de esta sentencia; d) dicha decisión fue recurrida en apelación de manera principal por [redacted], quien en apoyo de su recurso argumentó en esencia, que la decisión asumida por el tribunal de primer grado violentó la tutela judicial efectiva, el principio de legalidad, la seguridad jurídica y el debido proceso, en tanto que no consideró que la falta de depósito del contrato tripartito suscrito en fecha 7 de febrero de 1996, se debió a una falta por parte del Banco Popular Dominicano, quien era la parte acreedora que tenía los originales, por lo que era su obligación realizar su depósito en el Registro de Títulos, lo cual no hizo; que fueron depositados en el expediente copias de todos los documentos que apoyaban su demanda, incluida copia del referido contrato el cual nunca ha sido negado por las partes que los suscribieron y que, de hecho, así lo ratificaron en una comparecencia personal realizada en ese tribunal; que la demanda primigenia fue rechazada indicándose que las pruebas fueron depositadas en fotocopia,

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

desconociéndose la doctrina y los criterios jurisprudenciales emitidos al respecto; que durante la instrucción de la causa en primer grado se pudo comprobar la legalidad de la convención realizada por [redacted] y la posterior simulación efectuada por su vendedor con la Asociación Mocana de Ahorros y Prestamos Para la Vivienda, con el único propósito de desalojarla y, peor aún, la negligencia por parte del Banco Popular Dominicano; mientras que de su lado la parte recurrente incidental la Asociación Mocana de Ahorros y Prestamos Para la Vivienda, argumentó en esencia, que el tribunal de primer grado aplicó erróneamente las disposiciones del artículo 31 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, ya que a pesar de reconocer la falta de derechos de [redacted] y que esta solo ejerció su acción a raíz de que se le intimara a desalojar el inmueble, procedió a rechazar la demanda reconvencional en reparación de daños y perjuicios; decidiendo el tribunal *a quo* en la forma que consta en parte anterior de esta sentencia.

24. En cuanto a los aspectos relativos a que el tribunal *a quo* no tomó en cuenta que la persona ocupante de un inmueble nunca tendrá más derechos que aquellos que tengan derechos registrados, se verifica que, respecto a este cuestionamiento, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

"7. De conformidad a acto tripartito contentivo de préstamo hipotecario y compraventa, de fecha 29 de abril de 1996, con firmas legalizadas por [redacted], de los del Número para el Distrito Nacional, suscrito entre el BANCO HIPOTECARIO POPULAR, S. A., (ACREEDOR), [redacted] (DEUDORA), [redacted] asistido de [redacted] (VENDEDOR), mediante el cual el BANCO da en préstamo a LA DEUDORA, por la suma de RD$407,000.00, con la finalidad de financiar el inmueble identificado como apartamento A-4, [redacted], comprado a los señores [redacted], asistido de su esposa [redacted]. 8. Existe además constancia en el expediente que la señora [redacted], era empleada del Banco Popular, dicha Institución le otorgó una ayuda para la compra de una vivienda en fecha 7 de febrero de 1996 y en fecha 17 de octubre de 1997, le informó a la señora [redacted], que le había sido condonado el préstamo hipotecario que mantenía con dicha Institución por valor de RD$400,000.00, es decir, que desde esta última fecha dicha señora ya no tenía deuda con el Banco prestatario del dinero, para la compra del inmueble que hoy se discute. 9. Según acto de fecha 2 de mayo de 2008, con firmas legalizadas por el [redacted] de los del número para el municipio de Moca, contentivo de préstamo hipotecario, entre la ASOCIACIÓN MOCANA DE AHORROS Y PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA, (ACREEDORA) y [redacted], y [redacted], (DEUDORES), el cual expresa que el deudor ha recibido de la Asociación en calidad de préstamo la suma de RD$260,000.00, para fines de refinanciar deuda, que para la seguridad de la acreencia, fue puesto en

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

garantía el apartamento no. A-4 del Condominio CAYRA, [redacted]. 10. De igual manera, por acto que contiene contrato de dación en pago, de fecha 11 de noviembre del 2009, con firmas legalizadas por el [redacted], [redacted] de los del número para el municipio de Moca, el señor [redacted], asistido de su esposa [redacted], mediante dicho acto vende, cede y traspasa a título de dación en pago, a favor de la compradora-acreedora, el inmueble objeto de la presente litis, inscrito en fecha 18 de enero de 2011. 12. Que indudablemente el acto de venta que la parte demandante hoy recurrente solicita su nulidad, es el acto dación en pago suscrito en fecha 11 de noviembre de 2009, mediante el cual la ASOCIACION MOCANA DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA, y [redacted], asistido de [redacted], estos últimos mediante dicho acto vende, cede y traspasa a título de dación en pago, a favor de la compradora - acreedora, el apartamento a que se refiere la presente litis, cuyo bien inmueble ya había salido del patrimonio de estos, por haber efectuado en el año 1996 venta a favor de la demandante hoy recurrente. 13. La parte recurrente plantea en sus conclusiones presentadas en audiencia celebrada por este Tribunal Superior de Tierras en fecha 8 de noviembre de 2017, que sea declarado nulo el acto de venta intervenido entre los señores [redacted] y [redacted] y LA ASOCIACION MOCANA DE AHORROS Y PRESTAMOS, y por vía de consecuencia la cancelación de la constancia anotada expedida en virtud de la ejecución del referido acto de venta, en razón de que los mismos señores habían vendido el mismo inmueble a favor de la señora [redacted], quien desde el año 1986 ocupó el apartamento como inquilina y la compra la realizó en el

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

año 1996, con un préstamo tomado al Banco Popular, de lo cual existe pruebas en el expediente de que ciertamente la referida compra fue realizada mediante un acto tripartito entre la prestadora del dinero, en este caso el Banco Hipotecario Popular, cuya institución le condonó el préstamo hipotecario otorgado para satisfacer la deuda contraída con ellos y los vendedores señores [redacted] y [redacted], y la compradora señora [redacted], que desde esa fecha la indicada compradora se comporta como la dueña del inmueble y nunca ha salido del mismo, manifestando que ocupa dicho inmueble desde que lo compró, en tanto que, tiene la ocupación material del mismo. 14. Que en contra de la señora [redacted], se estuvo gestionando un proceso de desalojo ante el [redacted] de la propiedad que está en discusión, lo cual promovió la presente litis, en vista que la recurrente y demandante en primer grado siempre se ha comportado como dueña, y la ASOCIACION MOCANA DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA, es quien procura que la indicada señora desocupe el inmueble, alegando esta institución ser la propietaria, sin haber ocupado nunca materialmente el inmueble sino solamente en documentos, todo esto a raíz de que el Banco Popular acreedora de la señora TANA [redacted], no depositó ante la Oficina de Registro de Títulos correspondiente el contrato de venta para su ejecución, estando la referida señora dentro del apartamento, debido a que confió en la Institución bancaria, que iba a realizar la transferencia a su favor y no lo hizo y se enteró que el acto no estaba ejecutado en Registro de Títulos cuando la intentaron desalojar. 15. Se puede establecer en la instrucción realizada por el Tribunal de primer grado, que hubo comparecencia personal de las partes, donde compareció el señor [redacted] y manifestó al Tribunal que vendió el inmueble a que se refiere la presente sentencia, a la señora [redacted], igualmente compareció un funcionario del banco expresando ante

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

el Tribunal, que ciertamente el Banco Popular fue acreedor de la recurrente y demandante en primer grado, demostrando con estas declaraciones que efectivamente la señora [redacted], compró el inmueble en cuestión, el cual ocupa como dueña desde que lo compró, aunque no fue realizada la transferencia ante la Oficina de Registro de Títulos correspondiente, con las declaraciones dadas tanto por el vendedor como la institución bancaria, deja entrever claramente, que está reconociendo que hubo ese contrato entre las partes, por lo que, solicita ante el Tribunal la transferencia del contrato intervenido entre ella y los señores [redacted] y [redacted], por haberlo adquirido legalmente y ocupado siempre. 16. Que la ASOCIACION MOCANA DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA no puede alegar ser tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe, en vista de que, nunca ha ocupado el inmueble, sino quien se ha comportado como dueña lo es la señora [redacted], aunque su acto no haya sido ejecutado por negligencia tal vez del Departamento Legal de la institución bancaria que le facilitó el dinero para la compra, en tanto que, el señor [redacted], comprometió el inmueble con otra entidad bancaria, sin ser el propietario ya del indicado inmueble, en vista que había salido de su patrimonio, aprovechándose tal vez que la recurrente demandante en primer grado no había transferido el inmueble a su favor, no obstante, estar en su poder la propiedad hoy controvertida. 17. Que este tribunal tiene a bien especificar que dicho contrato se celebró con el acuerdo de ambas partes y que las mismas se encontraban constreñidas a ejecutar las obligaciones estipuladas en el contrato suscrito entre ellas, de conformidad con el artículo 1134 del Código Civil.,Hecho probado en este proceso, ya que la parte aportó el contrato de préstamo hipotecario y compraventa, donde se comprueba que ciertamente el señor [redacted], asistido de su esposa [redacted],

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

vendió a favor de la señora [redacted], la propiedad hoy discutida ante el Tribunal, además de las declaraciones dadas por los vendedores y el Banco Popular. De conformidad a lo que establece el artículo 1315 del Código Civil Dominicano. 18. Que la Suprema Corte de Justicia, se ha pronunciado respecto al valor de las fotocopias en el sentido siguiente: "como ha sido juzgado por esta Corte de Casación, si bien por sí solas las fotocopias no constituyen una prueba idónea, ello no impide que los jueces del fondo aprecien el contenido de las mismas y, unido dicho examen a otros elementos de juicio presentes en el caso sometido a su escrutinio, deduzcan las consecuencias pertinentes"; B. J. 1128 nov. Del 2004. Por lo que al constar el acto jurídico en fotocopia en el expediente, el cual se suscribió entre la recurrente principal, y los recurridos, robustecido además por las declaraciones dadas en audiencia de primer grado, por las personas fueron las partes envueltas en dicho acto, y además no ha sido discutido el hecho de que el referido documento esté en fotocopia, ni objetado su valor probatorio, por lo que el Tribunal debe ponderar tal situación para deducir su pertinencia probatoria. 19. Que muy a pesar de existir en el expediente solo fotocopia del acto de fecha 29 de abril de 1996, contentivo de acto tripartito, con firmas legalizadas por la Licenciada [redacted], [redacted] de los del número para el Distrito Nacional, las partes envueltas en el mismo como lo son, el vendedor y la institución bancaria manifestaron ante el Tribunal haber realizado tal transacción, lo cual es válida a favor de la compradora señora [redacted], además de comparecer también a primer grado la señora [redacted], que funge como vendedora, ella expresó que ya no era la esposa del vendedor y que dicho inmueble no estaba dentro de la comunidad legal de bienes, que como decía casado el estado civil del vendedor, el banco entendió que debía firmar, aunque esta ya se había separada del indicado señor, por tanto, las pretensiones de la parte recurrente demandante en primer grado se acoge, por estar bien fundamentadas,

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

procede pronunciar la nulidad del acto de dación en pago, mediante el cual el señor [redacted] asistido de la señora [redacted], vende y cede el apartamento a que se refiere la presente sentencia, a favor de la ASOCIACION MOCANA DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA, por los motivos antes expuestos y ordenar a la oficina de Registro de Títulos previa cancelación de la constancia anotada expedida en ocasión de la dación en pago a favor de la referida institución y procede además ordenar la ejecución del acto de venta de fecha 29 de abril de 1996, a favor de la señora [redacted], por los razones antes expresadas" (sic).

25. Del análisis de la sentencia impugnada se verifica que para la Asociación Mocana de Ahorros y Prestamos Para la Vivienda pretender desconocer los derechos de propiedad de [redacted] sobre el inmueble de referencia, invocó a su favor en dicha jurisdicción la condición de ser un tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe, respecto de lo cual la alzada estableció que tal protección registral no podía serle reconocida en vista de que nunca ha tenido la posesión del inmueble, sino que esta siempre ha estado bajo la ocupación de [redacted], quien la ha ejercido por muchos años.

26. Ha sido reiteradamente reconocido por esta Suprema Corte de Justicia que *la condición de adquiriente de buena fe es una cuestión de hecho sobre la cual los jueces*

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

tienen soberana apreciación, que escapa al control de la casación[4]. En el caso, se verifica que para el tribunal *a quo* no reconocer a favor de la Asociación Mocana de Ahorros y Prestamos Para la Vivienda, la condición de ser un tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe, se apoyó en el hecho de que a pesar de que se verificaba la existencia del contrato de dación en pago de fecha 11 de noviembre de 2009, realizado por [redacted] a favor de dicha entidad financiera y que este fue inscrito en el Registro de Títulos en fecha 18 de enero de 2011, siéndole expedida la constancia anotada matricula núm. [redacted], no menos cierto era que igualmente en el expediente constaban elementos probatorios que permitían comprobar que anteriormente, en fecha 7 de febrero de 1996, [redacted], había transferido a favor de [redacted], los derechos de propiedad del mismo inmueble en virtud de un contrato tripartito suscrito con el Banco Popular Dominicano, quien, por razones no especificadas, nunca depositó dicho contrato en el Registro de Títulos para que a dicha señora le fuera expedido el correspondiente título de propiedad a su favor. De igual modo, el tribunal *a quo* consideró como válidas las declaraciones dadas en audiencia durante la instrucción del proceso

[4] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 17, 9 de noviembre 2012, BJ. 1224; Tercera Sala, sent. núm. 45, 26 de septiembre 2012, BJ. 1222; Tercera Sala, sent. núm. 62, 28 de julio 2021, BJ. 1328; Tercera Sala, sent. núm. 137, 8 de julio 2020, BJ. 1316

celebrado en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, donde comparecieron [redacted], [redacted] y un representante del Banco Popular Dominicano, quienes informaron y validaron la realización del referido contrato tripartito.

27. En esa misma línea, se constata igualmente que el tribunal *a quo* estableció como un hecho comprobado y no controvertido por ninguna de las partes, que [redacted], es la persona que ha mantenido la posesión y el dominio del inmueble en cuestión desde el día 7 de febrero de 1996, fecha en que lo adquirió mediante el contrato tripartito, manteniéndose así hasta que fue incoada la presente litis sobre derechos registrados; sin que se verificara que la Asociación Mocana de Ahorros y Prestamos Para la Vivienda, haya tenido en algún momento la posesión del inmueble, sino que, por lo contrario, era [redacted] quien siempre había actuado como dueña de este y que, debido a una falta o negligencia por parte del departamento legal del Banco Popular Dominicano, la inscripción del derecho a su favor nunca pudo materializarse en el Registro de Títulos.

28. En ese sentido, al haber el tribunal *a quo* desconocido la validez del contrato de dación de pago de fecha 11 de noviembre de 2009, realizado por [redacted] a favor de la Asociación Mocana de

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

Ahorros y Prestamos Para la Vivienda, así como la validez de la constancia anotada matricula núm. [redacted], expedida a favor de esta última, lo hizo apoyado en su poder soberano de apreciación de los hechos y las pruebas que jurisprudencialmente le ha sido reconocido por esta Suprema Corte de Justicia para determinar, en cada caso concreto, si una parte reúne las condiciones necesarias para ser considerado o no como tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe y, por tanto, ser beneficiado de la protección registral que reviste dicha condición; de ahí que las motivaciones plasmadas por la lazada resultan válidas y contra las cuales esta corte de casación no ha detectado ninguno de los vicios invocados, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio.

29. En cuanto al aspecto relativo a que el tribunal *a quo* desconoció las disposiciones del artículo 31 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, al rechazar la demanda reconvencional en reparación de daños y perjuicios incoada contra [redacted], sin tomar en cuenta que esta incoó su demanda sin tener derecho alguno sobre el inmueble, afectando así los derechos de la Asociación Mocana de Ahorros y Prestamos Para la Vivienda, se verifica que respecto a este punto el tribunal *a quo* estableció los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"20. Una vez contestado el recurso de apelación procede que este tribunal de alzada conozca y decida sobre las conclusiones con respecto de la demanda

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

reconvencional, incoada por la Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, en contra de la señora [redacted], la cual tiene como fundamento la solicitud de una indemnización por la suma de: RD$3,000,000.00 por concepto de justa reparación por los daños y perjuicios sufridos por la recurrente incidental con motivo de su demanda; en virtud de la demanda reconvencional presentada por éste en primer grado, que dicho Tribunal rechazó por entender que la parte demandante hoy recurrente, lo que había hecho solo ejercer su derecho de accionar ante la justicia, por lo que el Tribunal entiende que esto no puede dar lugar a ordenar una indemnización por daños y perjuicios, ya que el demandado debe de probar la falta de fundamento de la demanda principal, o que la misma haya sido ejercida con ligereza censurable o con el propósito deliberado de hacer daño, al tenor de lo que dispone el artículo 31 de la Ley 108-05, cuya falta indicada no ha sido probada por el demandado principal, hoy recurrente incidental, el cual solamente se ha limitado reconvencionalmente a hacer simples afirmaciones. 21. Nuestra Suprema Corte de Justicia ha establecido mediante sentencia de fecha 16 de enero del 2002, B. J. 1094, pág. 91 al 96, que: "El ejercicio de un derecho, como el accionar en justicia, no degenera en falta susceptible de entrañar una condenación a daños y perjuicios, salvo el caso que constituya un acto de malicia o de mala fe o un error grosero equivalente al dolo." En lo referente a la demanda reconvencional y a la condenación al pago de RD$3,000,000.00, como reparación por los daños y perjuicios sufridos por la recurrente incidental, no ha sido probado en el caso de la especie, por lo que procede rechazar la misma por improcedente y mal fundamentada" (sic).

30. En efecto, tal y como fue correctamente establecido por el tribunal *a quo*, ha sido jurisprudencia establecida y reiterada por esta corte de casación que *el ejercicio de un derecho, como es el de demandar en justicia, no puede, en principio,*

ser fuente de daños y perjuicios para su titular si el autor de la acción lo ha ejercido con un propósito lícito, sin ánimo de perjudicar, sin mala fe, malicia ni temeridad , sino es preciso demostrar que este lo ha ejercido con ligereza censurable o con el propósito de perjudicar o con un fin contrario al espíritu del derecho ejercido, debiendo entenderse que, para que prospere una demanda por abuso de derecho, la actuación del demandado debe ser notoriamente anormal[5].

31. En el caso, tal y como fue plasmado en los apartados que anteceden, el tribunal *a quo* pudo establecer como un hecho comprobado y no contradictorio entre las partes, que mediante el contrato tripartito de fecha 7 de febrero de 1996, [redacted] adquirió de manos de [redacted], los derechos de propiedad del presente inmueble, por lo que el hecho de haber incoado su acción con el propósito de salvaguardarlos al percatarse de que estos nunca se inscribieron a su favor y que ya no figuraban registrados a nombre de su causante, sino de terceras personas, en modo alguno debe considerarse como una acción incoada de manera temeraria, de mala fe, con ligereza censurable o con el propósito de perjudicar, sino que, por lo contrario, se trató del ejercicio válido del derecho que le asiste a los fines de proteger su patrimonio, lo que en modo alguno puede ser causal de dar lugar a conceder reparación de daños y

[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 82, 26 de agosto 2020, BJ. 1317

perjuicios a favor de la parte accionada o demandada, tal y como válidamente fue establecido por la alzada; motivos por los cuales se desestiman estos aspectos del medio y, en consecuencia, procede rechazar los recursos de casación principal e incidental interpuestos por la Asociación Mocana de Ahorros y Prestamos Para la Vivienda y el Banco Popular Dominicano, Banco Múltiple, respectivamente.

VII. Sobre el recurso de casación incidental interpuesto por [redacted]

32. Previo al análisis de los medios de casación propuestos, procede que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia determine si, en la especie, se encuentran reunidos los presupuestos de admisibilidad, cuyo control oficioso prevé la ley.

33. Esta corte de casación ha podido verificar que la actual parte recurrente incidental [redacted], con anterioridad a la interposición del presente recurso, en fecha 26 de junio de 2019, ya había interpuesto un primer recurso de casación principal dirigido contra la misma sentencia actualmente impugnada, siendo dicho recurso decidido mediante la resolución núm. 033-2023-SRES-00613 de fecha 31 de julio de 2023 dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia que declaró su

perención; de ahí que esta corte de casación ha podido constatar que la especie se trata de un segundo recurso de casación interpuesto por la misma parte recurrente y dirigido contra la misma sentencia, por lo que se trata de un recurso sucesivo.

34. En esas atenciones, es importante destacar que ha sido jurisprudencia establecida y reiterada por esta Suprema Corte de Justicia que *ninguna sentencia puede ser objeto de recursos de casación sucesivos intentados por la misma parte; que es el principio de la autoridad de la cosa juzgada que prohíbe … que sea sometido de nuevo por ante un tribunal lo que ya ha sido juzgado bajo la condición de la triple identidad de partes, objeto y causa a que se refiere el artículo 1351 del Código Civil*[6]. De este criterio se desprende que para quedar configurada la inadmisibilidad del recurso de casación por esta causa, debe tratarse de un nuevo recurso intentado por una misma parte que ya había recurrido la misma decisión, caso en el cual la inadmisibilidad deberá ser pronunciada independientemente de la suerte del primer recurso.

35. Es de importancia destacar que el precitado criterio establecido por esta Suprema Corte de Justicia fue reafirmado por el Tribunal Constitucional mediante su sentencia núm. TC/0452/22 de fecha 14 de diciembre de 2022,

[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 50, 27 de mayo 2009, BJ. 1182; SCJ, Primera Sala, sent. núm. 49, 26 de mayo 2021, BJ. 1326

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

mediante la cual estableció que *La jurisprudencia anteriormente citada pone de relevancia la posición de la Suprema Corte de Justicia respecto de la inadmisibilidad del segundo recurso de casación interpuesto de manera simultánea debido a que, por un lado, se debe prevenir el dictado de sentencias contradictorias, y, por otro lado, el interesado ha ejercido y agotado su derecho a recurrir con la interposición del primero. Esta sentencia citada también pone de manifiesto que la cuestión ha sido elevada ante este tribunal constitucional, encontrando conforme a la constitución el razonamiento de la Suprema Corte de Justicia.*

36. Así las cosas, al haberse constatado la existencia del recurso de casación depositado en fecha 26 de junio de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, interpuesto por la actual parte recurrente incidental [redacted] contra la sentencia núm. 201800057 de fecha 26 de marzo de 2018, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, procede declarar, de oficio, inadmisible el presente recurso de casación incidental, por haberse interpuesto de manera sucesiva por una misma parte y contra una misma decisión, conforme con los criterios jurisprudenciales establecidos en los apartados que anteceden.

37. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, *toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento. Sin embargo, las costas podrán ser compensadas: 1) En los*

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

casos del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil. En el presente caso, se compensan las costas por haber todas partes sucumbido en aspectos de sus pretensiones.

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:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación principal interpuesto por la Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos contra la sentencia núm. 201800057 de fecha 26 de marzo de 2018, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: RECHAZA el recurso de casación incidental interpuesto por el Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple, contra la sentencia descrita en el ordinal anterior.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00619
Solicitud núm.: 2026-R0163147
Recurrente principal y recurrido incidental: Asociación Mocana de Ahorros y Préstamos
Recurrido principal y recurrente incidental: Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Inadmisible

TERCERO: Declara INADMISIBLE el recurso de casación incidental interpuesto por [redacted], contra la referida sentencia.

CUARTO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted].

[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