REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00593
Solicitud núm.: 2025-R0384286
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1879

[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 y [redacted], jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de septiembre de 2026**, año 183° de la Independencia y 164° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 201800402, de fecha 22 de noviembre de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00593
Solicitud núm.: 2025-R0384286
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 23 de abril de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. P. Arismendi [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad comercial La Finca Unidad, SAS., (continuadora jurídica de la razón social Constructora Castelar, SRL.), mediante memorial depositado en fecha 5 de agosto de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], y [redacted].

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), representado por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 17 de marzo de 2021, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Dres. [redacted] y [redacted].

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00593
Solicitud núm.: 2025-R0384286
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

4. Mediante dictamen de fecha 3 de julio de 2026, suscrito por la Lcda. Fadulia [redacted], la Procuraduría General de la República consideró que procede rechazar el presente recurso de casación.

5. El recurso de casación que nos ocupa fue depositado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, sin embargo, aplican las disposiciones del artículo 93 que establecen: *…queda suprimida la obligación … de celebración de audiencias, si todavía no 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.*

6. El Magistrado Francisco Antonio Ortega Polanco, no firma la presente decisión por haberse deliberado y fallado durante su periodo de vacaciones.

II. Antecedentes

7. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en cancelación de certificado de título, incoada por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), contra [redacted], con relación a la parcela núm. 155-B, distrito catastral núm. 5, municipio Hato Mayor, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original

de El Seibo dictó la sentencia núm. 201600056, de fecha 16 de marzo de 2016, que declaró inadmisible la litis.

8. La precitada decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), y, de manera incidental, por la entidad comercial La Finca Unidad, SAS., dictando el Tribunal Superior de Tierras Departamento Este la sentencia núm. 201800402, de fecha 22 de noviembre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"Sobre el recurso de apelación interpuesto por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA)**PRIMERO:** declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), mediante instancia suscrita por sus abogados, Lic. [redacted], por sí y por los Licdos. [redacted] y [redacted], y depositada en fecha 20 de junio de 2016, en contra de la sentencia núm. 201600056, dictada en fecha 16 de marzo de 2016, por el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original de El Seibo, en relación con la parcela 155-B del distrito catastral núm. 5 de Hato Mayor; y en contra de los señores [redacted] y [redacted]. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, acoge el indicado recurso de apelación, revoca la sentencia impugnada y, haciendo uso de la facultad de avocación y actuando por propia autoridad, admite como interviniente a la Finca Unidad, SAS (en calidad de continuadora jurídica de la razón social Constructora Castelar, SRJ..), acoge la demanda original o litis sobre derechos registrados en cancelación de certificado de título interpuesta por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), en contra del señor [redacted], mediante instancia depositada en fecha 2 de diciembre de 2014 y, en consecuencia; a) ordena al

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00593
Solicitud núm.: 2025-R0384286
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Registrador de Títulos de El Seibo cancelar el Certificado de Título núm. 82-27, expedido a nombre del Sr. [redacted], para amparar el derecho de propiedad sobre la parcela 155-B del distrito catastral núm. 5 del municipio y provincia de Hato Mayor, con un área de 4,261,713.00 metros cuadrados, así como también todos los derechos, gravámenes y anotaciones inscritos en el mismo, a saber: i) hipoteca legal de la mujer casada, inscrita en} fecha 31 de octubre de 2002, a favor de la señora [redacted], en virtud de documento de fecha 28 de octubre de 2002; y ii) hipoteca judicial provisional, inscrita en fecha 5 de agosto de 2005, a favor de [redacted] y [redacted], en virtud de documentos de fecha 3 de agosto de 2005; y b) ordena al Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central eliminar del sistema cartográfico nacional la designación catastral correspondiente a la parcela 155-B del distrito catastral núm. 5 del municipio y provincia de Hato Mayor, con un área de 4,261,713.00 metros cuadrados.

Sobre el recurso de apelación interpuesto por la Finca Unidad, SAS (en calidad de continuadora jurídica de la razón social Constructora Castelar, SRL). **PRIMERO:** declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la Finca Unidad, SAS (en calidad de continuadora jurídica de la razón social (Constructora Castelar, SRJ.), mediante instancia suscrita por sus abogados, Licdos. [redacted] y [redacted], y depositada en fecha 21 de junio de 2016, en contra de la sentencia núm. 201600056, dictada en fecha 16 de marzo de 2016, por el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original de El Seibo, en relación con la parcela 155-B del distrito catastral núm. 5 de Hato Mayor; y en contra de los señores [redacted] y [redacted]. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, acoge el indicado recurso de apelación, revoca la sentencia impugnada y, haciendo uso de la facultad de avocación y actuando por propia autoridad, admite como interviniente a la Finca Unidad, SAS (en calidad de continuadora jurídica de la razón social Constructora Castelar, SRIJ, acoge la

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00593
Solicitud núm.: 2025-R0384286
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

demanda original o litis sobre derechos registrados en cancelación de certificado de título interpuesta por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), en contra del señor [redacted], mediante instancia depositada en fecha 2 de diciembre de 2014 y, en consecuencia: a) ordena al Registrador de Títulos de El Seibo cancelar el Certificado de Título núm. 82-27, expedido a nombre del Sr. [redacted], para amparar el derecho de propiedad sobre la parcela 155-B del distrito catastral núm. 5 del municipio y provincia de Hato Mayor, con un área de 4,261,713.00 metros cuadrados, así como también todos los derechos, gravámenes y anotaciones inscritos en el mismo, a saber: i) hipoteca legal de la mujer casada, inscrita en fecha 31 de octubre de 2002, a favor de la señora [redacted], en virtud de documento de fecha 28 de octubre de 2002; y ii) hipoteca judicial provisional, inscrita en fecha 5 de agosto de 2005, a favor de [redacted] y [redacted], en virtud de documentos de fecha 3 de agosto de 2005; y ordena al Director Regional de Mensuras Catastrales de! Departamento Central eliminar del sistema cartográfico nacional la designación catastral correspondiente a la parcela 155-B del distrito catastral núm. 5 del municipio y provincia de Hato Mayor, con un área de 4,261,713.00 metros cuadrados.

Para ambos recursos de apelación. **PRIMERO**: condena a los señores [redacted] y [redacted], parte recurrida que sucumbe, a pagar las costas del proceso, ordenando su distracción a favor de, por una parte, los Licdos. [redacted] (director general de la consultoría jurídica), [redacted] y [redacted] y, por otra parte, de los Licdos. [redacted] y [redacted], abogados que hicieron la afirmación correspondiente. **SEGUNDO**: ordena a la secretaria general de este tribunal superior que, a solicitud de la parte que los depositó, proceda al desglose de los documentos aportados como prueba, con excepción de los dejados sin efecto por la jurisdicción o de aquellos que sean indispensables para la ejecución de esta decisión, previo dejar copia en el expediente,

debidamente certificada. **TERCERO:** ordena a la secretaria general de este tribunal superior que notifique una copia de esta sentencia al (a la) Registrador(a) de Títulos de El Seibo, así como al Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, para fines de ejecución. **CUARTO:** por último, ordena también a la secretaria general de este tribunal superior que publique esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días" (sic).

III. Medios de casación

9. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación al derecho de defensa. **Segundo medio**: Violación al derecho constitucional de la propiedad protegido por el artículo 51 de la CRD. **Tercer medio:** Desnaturalización de los hechos. **Cuarto medio:** Falta de base legal o violación a la ley".

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

10. 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.

VI. Incidente

11. La parte correcurrida sociedad comercial La Finca Unidad, SAS, (continuadora jurídica de la razón social Constructora Castelar, SRL.), mediante instancia depositada en fecha 18 de octubre de 2023, en el centro de servicios presenciales de la Suprema Corte de Justicias y del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted], solicitaron que se declare la caducidad o perención del presente recurso de casación.

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

13. En cuanto al incidente planteado por la parte recurrida, esta Tercera Sala ha podido verificar que, si bien dicha parte solicita la declaratoria de caducidad o perención del recurso de casación interpuesta por [redacted] contra la sentencia núm. [redacted], de fecha 22 de noviembre de 2018, del examen de instancia de solicitud no se advierte el desarrollo de una argumentación jurídica suficiente orientada a demostrar la procedencia del

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00593
Solicitud núm.: 2025-R0384286
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

mismo. En efecto, la parte recurrida prescinde de establecer los motivos por los cuales sustenta su solicitud, circunstancia que impide a esta Tercera Sala, valorar y establecer las consecuencias jurídicas correspondientes, por lo procede declarar la referida solicitud inadmisible sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

V. Sobre el defecto de la parte correcurrida

14. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte correcurrida Consejo Estatal del Azúcar (CEA), solicitada por la parte recurrida Finca Unidad SAS., mediante instancia de fecha 11 de abril de 2025, conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación[1].

15. En ese contexto, del análisis del presente caso se evidencia que en el expediente reposa la Resolución núm. 033-2023-SRES-00441, dictada en fecha 30 de junio de 2023, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia rechazó una solicitud de defecto o exclusión contra Consejo Estatal del Azúcar (CEA),

[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.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00593
Solicitud núm.: 2025-R0384286
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

realizada por la parte recurrente [redacted], por lo motivos siguientes:

…9. Esta Tercera Sala verifica que, a la fecha de la presente decisión, no hay constancia de que la parte correcurrida Consejo Estatal del Azúcar (CEA) cumpliera con las actuaciones que el artículo 8 de la Ley núm. 3726-53 pone a su cargo, al únicamente haber depositado memorial de defensa en fecha 17 de marzo de 2021, pero no así la notificación de este ni su constitución de abogado, lo que produce su incomparecencia en los términos de las disposiciones contempladas en el citado artículo de la ley que rige la materia. ***10****. No obstante lo anterior, es menester ponderar que en la especie la parte correcurrida, Consejo Estatal del Azúcar (CEA) es un organismo que pertenece al Estado dominicano… 12. Cabe aquí destacar que la Ley núm. 133-11 de fecha 7 de junio de 2011, Orgánica del Ministerio Público, en su artículo 30, numeral 3 establece que corresponde al Procurador General de la República la representación exclusiva del Ministerio Público ante la Suprema Corte de Justicia; y si se vincula lo anterior con los principios de indivisibilidad y jerarquía como ejes reguladores de dicho órgano del sistema de justicia dominicano, así como a la regla prevista en los numerales 9 y 15 del artículo 26 del mismo instrumento legal, según los cuales corresponde al representante del Ministerio Público adscrito al tribunal en donde están sucediendo las actuaciones, la representación de los intereses del Estado, dicha situación, interpretada sistemáticamente en su conjunto, tiene como conclusión necesaria que por ante esta Suprema Corte de Justicia corresponderá al Procurador General de la República o uno de sus adjuntos, la representación de los intereses de los Poderes Públicos, (en el caso que nos ocupa de la Dirección Nacional de Registro de Títulos).* ***13.*** *Si bien, los efectos del pronunciamiento del defecto son privar al recurrido de presentar memorial de defensa, documentos y conclusiones en audiencia, sin embargo, conforme las normativas citadas, cuando el Estado es puesto en causa a través de un órgano público, no producen defecto, toda vez que el mismo se encuentra permanentemente representado en justicia por el Procurador General de la República en este escenario.* ***14.*** *De lo anterior, se infiere que en la materia de tierras*

no es posible el defecto previsto contra los poderes públicos ante la Suprema Corte de Justicia actuando como Corte de Casación, ya que estos están representados de manera permanente ante esa jurisdicción por el Procurador General de la República; que conforme con el procedimiento de casación, supletorio en esta materia de tierras, para que el expediente se encuentre en estado de fallo resulta imprescindible el pronunciamiento del Procurador General de la República para que emita el dictamen correspondiente, situación que resta importancia práctica a cualquier hipótesis de un defecto contra la administración pública ya que el dictamen emitido por el Procurador General de la República deberá contener sus consideraciones y conclusiones en torno al asunto controvertido, no pudiendo dejar el asunto a la consideración de la Suprema Corte de Justicia, pues en estos casos actúa en representación de los intereses Estatales. ***15.*** *Por todo lo anterior, se rechaza la solicitud de exclusión contra la parte correcurrida, Consejo Estatal del Azúcar (CEA)…"* (sic).

16. Que, conforme se verifica esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ya se pronunció sobre una solicitud de defecto o exclusión promovida por la parte recurrente [redacted] contra el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), rechazándola de manera expresa sobre la base de las consideraciones precedentemente transcritas. En consecuencia, al haber sido examinada y decidida dicha pretensión por esta jurisdicción, no procede un nuevo análisis de la presente solicitud, toda vez que ello implicaría reabrir una cuestión procesal que ya fue resuelta dentro del mismo proceso. Por tanto, en ausencia de circunstancias nuevas que justifiquen una reconsideración de lo previamente decidido, y en observancia de los principios de seguridad jurídica, economía procesal y coherencia de las decisiones jurisdiccionales,

procede declarar improcedente la solicitud de defecto o exclusión formulada nuevamente contra el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), manteniéndose íntegramente los fundamentos establecidos en la referida resolución. En consecuencia, procede continuar con el examen del fondo del recurso de casación.

VII. Sobre el recurso de casación

17. Apuntala la parte recurrente en la parte ponderable del primer medio de casación, que el tribunal *a quo* incurrió en violación al derecho de defensa del actual recurrente [redacted] fundada en que el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primer grado sin notificar oportunamente dicho recurso a las partes recurridas, en contravención de los artículos 80 y 81 de la Ley núm. 108-05 y de las disposiciones reglamentarias aplicables. Alega que esta omisión le impidió conocer los fundamentos de la apelación y de los documentos aportados, a fin de ejercer adecuadamente su derecho de contradicción. Asimismo, sostiene que posteriormente el CEA depositó un nuevo escrito de apelación ante el tribunal de alzada cuando el expediente se encontraba en estado de fallo, lo que, a su juicio, agravó la vulneración denunciada. Sobre esta base, argumenta que el tribunal *a quo* ponderó alegatos y documentos que no le fueron

debidamente comunicados, atribuyendo a la sentencia impugnada una transgresión del debido proceso, de la tutela judicial efectiva y del derecho de defensa consagrados en la Constitución y en instrumentos internacionales de protección de derechos fundamentales.

18. Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* en cuanto al medio de inadmisión planteado por la parte recurrida respecto al recurso de apelación principal presentado por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), estableció los motivos siguientes:

"**IV**.- Sobre el medio de inadmisión planteado. **4.-** Procede ponderar, ante todo, el medio de inadmisión planteado por los correcurridos, a través de sus respectivos abogados, en la audiencia efectuada por este tribunal superior en fecha 27 de julio de 2017, en el sentido de que sea excluido del presente proceso el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), por no ser parte del mismo y que, en el hipotético caso de existir recurso de apelación de su parte en el expediente, que este sea declarado inadmisible, por caduco y extemporáneo y por ser violatorio a las disposiciones contenidas en el Art. 81 de la Ley 108-05, que rige la materia… **8.-** En efecto, sobre los medios de inadmisión, el artículo 62 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, establece lo siguiente: "son medios de defensa para hacer declarar a una de las partes inadmisible en su acción, sin examen al fondo, por falta de derecho para actuar en justicia, tales como la falta de calidad, ¡a falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado y la cosa Juzgada. Los medios de inadmisión serán regidos por el derecho común". El derecho común al respecto lo constituyen los artículos 44 y Siguientes de la Ley 834/78 y, tanto el artículo 45 de ésta, como el párrafo único del articulo 65 (Modificado por Resolución

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00593
Solicitud núm.: 2025-R0384286
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

núm. 1737 del 12 de julio de 2007) del Reglamento de los Tribunales de la jurisdicción Inmobiliaria, establecen que los medios de inadmisión pueden ser propuestos en todo estado de causa. Sobre el recurso de apelación, la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario establece lo siguiente: "Art. 80.- (. . .). Párrafo I. El recurso de apelación se interpone ante la secretaria del Tribunal de Jurisdicción Original correspondiente, mediante por escrito motivado, ya sea personalmente o mediante apoderado. Este recurso se notificará a ¡a contraparte, en caso que la hubiese, en un plazo de diez (10) días. Párrafo II.- Puede interponer el recurso de apelación cualquiera que haya sido parte o interviniente en el proceso y que se considere afectado por la sentencia emitida, exceptuando los casos de saneamiento, en los que cualquier interesado puede incoar este recurso. Art. 81.- Plazo. El plazo para interponer el recurso de apelación es de treinta (30) días, contado a partir de la fecha de la notificación de la sentencia por acto de alguacil' **9.-** En la especie, del estudio del expediente se observa que el Consejo Estatal del Azúcar (CEA) fue parte demandante por ante el tribunal de primer grado, según consta en la propia sentencia impugnada y que, además, es parte recurrente por ante este tribunal de segundo grado, debido a que interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia ya señalada, como hemos indicado, mediante instancia motivada, suscrita por sus abogados y depositada en fecha 20 de junio de 2016, en la secretaría del Tribunal de Tierras de jurisdicción Original de El Seibo; que además, habiendo sido notificada la sentencia al Consejo Estatal del Azúcar (CEA), mediante acto núm. 289/2016, instrumentado en fecha 23 de mayo de 2016, por el ministerial [redacted], alguacil de estrados de la Presidencia del Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, a requerimiento de la señora [redacted], ha quedado establecido que dicho recurso de apelación fue interpuesto dentro del plazo de 30 días, establecido en el Art. 81 de la Ley 108-05, que rige la materia, por lo que no es caduco ni extemporáneo, como erróneamente alegan los correcurridos; que del cumplimiento de los requisitos citados se deduce

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00593
Solicitud núm.: 2025-R0384286
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

entonces que el recurso de apelación que nos ocupa fue interpuesto conforme al derecho. Ha tales condiciones, hemos arribado a la conclusión de que procede rechazar tanto la solicitud de exclusión como el medio de inadmisión comentados, como en efecto se rechazan y, en cambio, se declara el recurso de apelación en cuestión bueno y valido, en cuanto a la forma, como ha solicitado el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), todo lo cual vale decisión, sin necesidad de que figure en el dispositivo de esta sentencia…" (sic).

19. Del análisis del medio invocado, así como de los motivos contenidos en la sentencia, esta Tercera Sala ha podido establecer que a diferencia de lo que establece la parte recurrente, no se advierte que la alegada irregularidad procesal denunciada haya generado una situación de indefensión real y efectiva. En efecto, la propia decisión pone de manifiesto que durante la instrucción del recurso de apelación las partes comparecieron reiteradamente ante la jurisdicción de alzada, participaron en las audiencias celebradas, formularon incidentes, produjeron pruebas, depositaron escritos justificativos y ejercieron ampliamente sus medios de defensa y contradicción, circunstancias que evidencian que el hoy recurrente tuvo conocimiento efectivo de la existencia del recurso y de las pretensiones sostenidas por las partes apelantes.

20. Asimismo, no se verifica que el recurrente haya identificado de manera precisa cuáles documentos, alegatos o actuaciones fueron ponderados por el

tribunal *a quo* sin haber sido sometidos previamente al debate contradictorio, ni tampoco explica de qué forma la alegada omisión de notificación le impidió ejercer facultades procesales que efectivamente no pudo desplegar. Por el contrario, las comprobaciones contenidas en la sentencia impugnada revelan que participó en la instrucción de apelación, planteó los incidentes que estimó de lugar, formuló conclusiones y ejerció plenamente su derecho de contradicción frente a las pretensiones de las partes recurrentes.

21. Ha sido criterio constante que *las irregularidades procesales únicamente producen nulidad cuando ocasionan un perjuicio cierto a la parte que las invoca*[2]…, no bastando la simple denuncia de una inobservancia formal. En consecuencia, al no quedar demostrado que la supuesta falta de notificación del recurso de apelación produjera una limitación efectiva al ejercicio de los derechos procesales del hoy recurrente, ni que la alzada fundamentara su decisión en elementos sustraídos al contradictorio, no se configura la vulneración al derecho de defensa denunciada.

22. En ese sentido, aun cuando el recurrente desarrolla en casación un argumento basado en el incumplimiento del párrafo I del artículo 80 de la Ley núm. 108-05, no aporta ni identifica actuación procesal alguna que permita

[2] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 23, 13 de junio 2012, BJ. 1219, BJ. 1214.

verificar que dicho agravio fue oportunamente planteado ante la jurisdicción de alzada en los mismos términos en que ahora es formulado, limitándose la sentencia impugnada a dejar constancia de un incidente de inadmisión sustentado en la alegada caducidad y extemporaneidad del recurso de apelación. En ausencia de elementos que desvirtúen las comprobaciones procesales realizadas por la corte a qua, las cuales hacen fe hasta prueba en contrario, no puede retenerse la omisión invocada ni la consecuente lesión al derecho de defensa. Por tales motivos, el medio examinado carece de fundamento y debe ser desestimado.

23. En su segundo y cuarto medios de casación, reunidos por la solución que dará esta Suprema Corte dará, la parte recurrente expone textualmente lo siguiente:

"…**SEGUNDO MEDIO: VIOLACION AL DERECHO CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD PROTEGIDO POR EL ARTICULO 51 DE LA CRD**. **QUE:** El recurrente, [redacted], es un tercero adquiriente a titulo oneroso y de buena fe, en virtud de que los terrenos de la presente litis fueron adquiridos mediante compra a los señores: [redacted] y [redacted], mediante contrato de compraventa, según consto en el documento de fecha 28 de julio del año 1982, contrato de venta balo firma privada, legalizada por el Notario Público, inscrita el día 11 de agosto del año 1982. según consta en el asiento original del Certificado de Titulo 82-27. registrado en el [redacted]. Volumen 0. Hola 164. **QUE:** Los juzgadores, para emitir su fallo violatorio al"

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00593
Solicitud núm.: 2025-R0384286
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Fundamental Derecho de Propiedad", alegan, en el numero VII, de la sentencia, sobre la Deliberación del caso, en síntesis, lo siguiente: 14: En tales condiciones, este tribunal superior ha arribado a las conclusiones siguientes: a): que como se ha establecido, los trabajos de deslinde realizados en la parcela 155 del distrito catastral 5 del municipio y provincia de Hato Mayor (resultando la parcela 155-B, con una superficie de 4,261.713 metros cuadrados^, a requerimiento de los sucesores del señor [redacted], quedaron anulados mediante la citada decisión núm. 10, dictada en fecha 22 de noviembre de 1990, por el entonces único Tribunal Superior de Tierras (que rechazo el recurso de apelación interpuesto por los sucesores del señor [redacted] y confirmo la decisión núm. 1 que había dictado el tribunal de jurisdicción original), decisión en la cual consta que el recurrido, (actual recurrente), señor [redacted]. fue parte de esta litis v. entre otros, estuvo representado por el Dr. [redacted]. quien concluyo en su nombre. **QUE:** Los juzgadores, interpretando erróneamente los hechos y otorgándole un valor jurídico inexistente, pasan inadvertidamente, tres situaciones trascendentales: 1): El señor [redacted], recurrente, no era Heredero del señor [redacted], por tales motivos, vistos todos los documentos y notas estenográficas, nunca fue parte en los procesos y litis de los "Sucesores de [redacted]". 2): Que los Herederos del señor [redacted], los eran sus hijos legítimos: [redacted]. María de ¡a Regla Polanco. [redacted] v Eneris Paloneo, los cuales eran representados por su hermano e hijo de [redacted], [redacted]. 3): Que, el recurrente [redacted], participó como tercero interviniente en la "audiencia celebrada por el Tribunal Superior de Tierras, el día 16 de septiembre de 1986, pues para la época ya el era un 'Tercer adquiriente a titulo oneroso y de buena fe, ya que había realizado la compra "mediante contrato de compraventa, según consta en el documento de fecha 28 de julio del año 1982, contrato de venta bajo firma privada, legalizada por el Notario Público, inscrita el día 11 de agosto del año 1982, según consta en el asiento original del Certificado de

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00593
Solicitud núm.: 2025-R0384286
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Titulo 82-27, registrado en el [redacted], Volumen O, Hoja 164. Y, al enterarse de la litis no tuvo otra alternativa que defender sus derechos legitímenme adquiridos. Obsérvese: La fecha de la adquisición del inmueble (28 de Julio de 1982), y la fecha de la audiencia donde participa por primera vez el recurrente [redacted] (16 de Septiembre de 1986), que lo es por ante el Tribunal Superior de Tierras (que estaba conociendo, en la ocasión, la sentencia de envío de la Suprema Corte de Justicia, donde el recurrente no había sido parte, y ya habían transcurrido cuatro (4) años y dos (2) meses de la transacción que había realizado el hoy recurrente. **TERCER ADQUIRIENTE DE BUENA FE:** El Tribunal Constitucional (TC) dictó la sentencia TC/0093/1S, del 7 de mayo de 2015, mediante la cual decidió un recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional. Donde se pronunció sobre la figura jurídica del tercero adquiriente a título oneroso y de buena fe. Sentando un precedente, o sea, una orden que se le impone a los poderes públicos y a todos los órganos del Estado. El TC afirmó: "Vale la pena enfatizar que entre las exigencias del sistema registral dominicano para que se configure lo condición de "tercero de buena fe a título oneroso o tercero registral. es Indispensable que quién invoque tal condición haya inscrito su derecho, toda vez que la legitimidad del titular del derecho la otorga el registro o inscripción en el libro de la oficina registral. Además, en la especie, no se probó la mala fe ni que la adquisición no fue a título oneroso." Ese criterio es el acertado. En virtud del artículo 51 de la Constitución, que consagra el derecho de propiedad y su interés social. También el Principio II de la Ley de Registro Inmobiliario, establece que el derecho registrado goza de las categorías de especialidad, legalidad, legitimidad y publicidad. Nadie puede alegar ignorancia para violar el derecho de propiedad sobre las tierras y sus mejoras debidamente registrado. Y se refuerza con los artículos 1116 y 2268 del Código Civil, como derecho común supletorio. Con la comentada sentencia de nuestro TC se fortalece el régimen legal de la propiedad inmobiliaria dominicana, la seguridad jurídica y la economía nacional. Así

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00593
Solicitud núm.: 2025-R0384286
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

debe ser, para bien de todos. El tercero es aquella persona que no es parte de un proceso, acto o contrato, y que, en consecuencia, no resulta alcanzado por los efectos de este, y de conformidad con las disposiciones de los artículos 1116 y 2268 del Código Civil, se presume siempre la buena fe v corresponde la prueba a aquel que alega lo contrario. El tercer adquiriente a título oneroso de buena fe, debe ser el producto de una adquisición lícita no ilícita. La Suprema Corte de Justicia, ha fijado el criterio siguiente: no basta que el que vendió haya cometido fraude, sino que hay que probar que el tercer adquiriente tenía conocimiento de fraude cometido por su vendedor, para poder demostrar la mala fe: **CUARTO MEDIO: FALTA DE BASE LEGAL O VIOLACION A LA LEY: POR CUANTO:** A que si bien es cierto que la Ley, la Jurisprudencia y la Doctrina están contestes en que los jueces del fondo tienen plena postead para apreciar libremente los hechos de la causa, y que la Suprema Corte de Justicia, en sus funciones de Corte de Casación, no puede ponderar ni decidir los hechos, sino el derecho, y que juzga la Sentencia, no el fondo que decide la Sentencia impugnada, no menos cierto es que el "Tribunal de Alzada realizo una incorrecta apreciación de la Ley y el Derecho, al darle un valor jurídico a un argumento o razonamiento totalmente divorciado del imperio de la ley, y conforme a las disposiciones del artículo 2262 del Código Civil, todas las acciones reales y personales, prescriben a los 20 años, sin que esté obligado el que alega esta prescripción a presentar ningún título que pueda oponérsele la excepción que se deduce de la mala fe, cuestiones estas desconocidas y violadas por los honorables juzgadores de alzada en perjuicio del hoy recurrente [redacted], ya que con esta acción desconocen su participación de tercero adquiriente de buena fe y a título oneroso, al disponer, por sentencia, la cancelación del certificado de título que lo acredita como legítimo propietario de la Parcela 155-B, del Distrito Catastral No. 5, del Municipio y Provincia de de Hato Mayor" (sic).

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00593
Solicitud núm.: 2025-R0384286
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

24. De la transcripción de los medios de casación indicados se advierte, que la parte recurrente fundamenta sus agravios, esencialmente, en su alegada condición de tercero adquirente a título oneroso y de buena fe, así como en una supuesta vulneración del derecho de propiedad consagrado en el artículo 51 de la Constitución. Sin embargo, el desarrollo argumentativo de dichos medios no contiene una crítica jurídica precisa contra los motivos decisorios de la sentencia impugnada, limitándose el recurrente a exponer su propia versión de los hechos, a reproducir fragmentos de la decisión recurrida y a realizar afirmaciones generales acerca de la protección constitucional de la propiedad inmobiliaria, sin identificar de manera concreta el error de derecho en que incurrió la jurisdicción de alzada.

25. En efecto, aunque el recurrente invoca la violación de disposiciones constitucionales, principios registrales y criterios jurisprudenciales relativos a la figura del tercero adquirente de buena fe, no explica de qué forma el tribunal *a quo* desconoció o aplicó erróneamente tales normas al decidir el caso. Tampoco desarrolla una argumentación orientada a demostrar que las comprobaciones de hecho efectuadas por la alzada fueron desnaturalizadas, ni señala cuáles elementos probatorios habrían sido apreciados de forma contraria a su contenido, limitándose a reiterar que adquirió el inmueble

mediante una operación de compraventa y que ostenta un derecho registrado. De igual manera, su alegato sobre una supuesta falta de base legal se sustenta únicamente en afirmaciones abstractas y en la transcripción de textos legales y constitucionales, sin establecer un vínculo razonado entre dichas disposiciones y los fundamentos jurídicos contenidos en la sentencia impugnada.

26. Ha sido juzgado de manera constante que los medios de casación deben contener una exposición clara y precisa de los agravios formulados contra la sentencia recurrida, de manera que permita a la Corte de Casación identificar el vicio denunciado, verificar su existencia y apreciar su incidencia en la decisión atacada. En la especie, la parte recurrente no demuestra cómo las supuestas violaciones invocadas habrían influido en el dispositivo de la sentencia ni desarrolla una crítica jurídica capaz de poner de manifiesto la existencia de un error atribuible ante la alzada. Por el contrario, su memorial se contrae a reproducciones de antecedentes fácticos, disposiciones normativas y consideraciones doctrinales generales, sin controvertir de forma efectiva la fundamentación determinante de la decisión recurrida. En tales circunstancias, al no satisfacer la carga mínima de motivación exigida para la formulación de un medio de casación, los agravios examinados resultan

insuficientes para habilitar el control casacional de la Suprema Corte de Justicia.

27. Respecto de la formulación de los medios de casación la jurisprudencia pacífica establece que: …*la enunciación de los medios en el memorial de casación, son formalidades sustanciales y necesarias*[3]*;* en ese orden, sostiene además que, *son imponderables los medios de casación que resultan ser de imposible análisis, desarrollados de manera muy difusa, insuficientemente sustentados, llenos de incoherencias y carentes, por tanto, de precisión*[4]. Finalmente, se ha indicado que, *solo mediante una fundamentación jurídica ponderable de los medios de casación puede la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, estar en condiciones de examinar si se advierte explique mediante una exposición clara, precisa y coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado*[5].

28. En atención a lo expuesto, los medios transcritos resultan insuficientes e impiden a esta Tercera Sala examinarlo por falta de contenido ponderable; que, en ese orden, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, está imposibilitada de ponderar los medios

[3] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017.
[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179.
[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

denunciados, por violación al artículo 16 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, por lo que debe ser declarados inadmisibles.

29. Apuntala la parte recurrente en su tercer medio de casación, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos al consignar en el párrafo 3.1, [redacted], relativo a los motivos expuestos por el tribunal de primer grado para acoger el medio de inadmisión derivado de la prescripción de la litis interpuesta por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), consideraciones que, según sostiene, no se corresponden con los motivos contenidos en la sentencia núm. 201600056 de fecha 16 de marzo de 2016. Afirma que dicha discrepancia genera una contradicción entre los fundamentos atribuidos al tribunal de primer grado y los realmente expuestos por este, lo que, a su juicio, configura una desnaturalización de los hechos de la causa.

30. En ese contexto, del examen de la sentencia impugnada esta Tercera Sala ha podido verificar que, en efecto, las consideraciones reproducidas por la alzada en el párrafo 3.1 no guardan correspondencia con las partes envueltas en el presente proceso ni con el inmueble objeto de la litis, evidenciándose una inconsistencia material en la transcripción de los motivos atribuidos a la sentencia de primer grado.

31. No obstante, para que un error de esta naturaleza configure el vicio de desnaturalización de los hechos y justifique la anulación de una decisión judicial, no basta la mera existencia de una inexactitud material o de una referencia errónea dentro de la motivación de la sentencia, sino que resulta necesario demostrar que dicha irregularidad incidió de manera determinante en el razonamiento jurídico desarrollado por los jueces y en la solución finalmente adoptada.

32. En la especie, del examen integral de la sentencia impugnada se advierte que el tribunal *a quo* al momento de decidir en cuanto al derecho, identificó correctamente el objeto del recurso de apelación, las partes envueltas en el proceso, las pretensiones formuladas por estas, los hechos que consideró comprobados y las cuestiones jurídicas sometidas a su valoración. Asimismo, desarrolló de forma independiente las razones por las cuales entendió improcedente el medio de inadmisión basado en la prescripción decidida en primer grado, expuso detalladamente los antecedentes registrales del inmueble en litigio, ponderó los efectos de las decisiones judiciales previamente dictadas respecto de la parcela en cuestión y estableció las consecuencias jurídicas derivadas de la anulación de los trabajos de deslinde que dieron origen a la parcela objeto de la presente controversia.

33. De igual forma, los motivos contenidos en los apartados relativos a los hechos comprobados, la deliberación del caso, la procedencia del recurso de apelación, la revocación de la sentencia recurrida y la decisión sobre el fondo permiten constatar que la alzada sustentó su decisión sobre consideraciones fácticas y jurídicas propias del asunto sometido a su conocimiento, desarrollando una línea argumentativa coherente y suficiente que posibilita comprender las razones determinantes de lo decidido. En consecuencia, la inconsistencia advertida en la reproducción de los motivos de primer grado no alteró la comprensión del litigio ni constituyó el fundamento decisivo de la sentencia recurrida.

34. La jurisprudencia firme ha señalado que, *para que exista desnaturalización de los hechos de la causa que pueda conducir a la casación de la sentencia impugnada, es necesario que, con tal desnaturalización, la decisión no quede justificada, en hecho y en derecho, por otros motivos*[6]. Asimismo, señala que, *un medio de casación puede conducir a la anulación de la sentencia atacada, solo si demuestra que el error del juez ha ejercido una influencia de consideración sobre el dispositivo criticado*[7].

[6] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 1, 22 de enero 2014, BJ. 1238; Primera Sala, sent. núm. 2, 5 de marzo 2003, BJ. 1108, pp. 94-99.
[7] SCJ, Primera Sala, sent. num. 7, 19 febrero 200., BJ. 1106, BJ. 107-114.

Finalmente, la jurisprudencia estableció que, *es válida la sentencia cuyos errores materiales y formales no alteran el fondo ni la motivación de la decisión*[8].

35. En tales circunstancias, aun cuando se verifica la discrepancia denunciada por el recurrente, esta reviste el carácter de un error material aislado que no afecta la validez del razonamiento desarrollado por la jurisdicción de alzada ni la legalidad de la solución adoptada. Por consiguiente, al no evidenciarse una verdadera desnaturalización de los hechos ni una incidencia determinante ni contradictoria sobre el dispositivo de la sentencia impugnada, procede desestimar el medio examinado por carecer de fundamento y con ello, procede rechazar el presente recurso de casación.

36. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, de 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas de procedimiento, lo que aplica en especie en cuanto a la parte correcurrida Consejo Estatal del Azúcar (CEA).

37. Asimismo, al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, el cual expresa: *toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas de procedimiento, sin embargo, las costas podrán*

[8] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 19, 28 de octubre 2020, BJ. 1319, pp. 592-599.

ser compensadas en todo o en parte, cuando los litigantes sucumbieren en puntos respectivos de sus conclusiones, lo que aplica en la especie en cuanto a La Finca Unidad, SAS.

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 interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 201800402, de fecha 22 de noviembre de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Dres. [redacted] y [redacted], abogados de la parte correcurrida Consejo Estatal del Azúcar (CEA), quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00593
Solicitud núm.: 2025-R0384286
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

TERCERO: COMPENSA las costas de procedimiento en cuanto a la parte correcurrida sociedad comercial La Finca Unidad, SAS.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico 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.

Kr.