Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

Ponente: Mgdo. Anselmo A. Bello Ferreras **Casan sin envío y dictan fallo directo**

En nombre de la República, las SALAS REUNIDAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competentes para conocer del segundo recurso de casación relacionado con el mismo punto, con sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, presidida por Luis Henry Molina Peña y conformadas por los demás jueces que suscriben esta decisión, los magistrados y las magistradas, Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Pilar Jiménez Ortiz, Francisco Antonio Jerez Mena, [redacted]do Fernández, Justiniano Montero Montero, Samuel Amaury Arias Arzeno, Fran Euclides Soto Sánchez, María Gerinelda Garabito Ramírez, Vanessa Elizabeth Acosta Peralta, Anselmo Alejandro Bello Ferreras, Rafael Vásquez Goico, Moisés Alfredo Ferrer Landrón y Francisco Antonio Ortega Polanco, en fecha **30 del mes de mayo del año 2025**, años 182° de la Independencia y 162° de la Restauración, dictan la sentencia siguiente:

En relación con el recurso de casación contra la sentencia núm. 2022-0329 de fecha 8 de diciembre de 2022, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, en atribuciones de tribunal de reenvío, interpuesto por [redacted], quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. [redacted], de generales que constan en el expediente.

Figuran como parte recurrida en este proceso las señoras [redacted] y [redacted], quienes tienen como abogados constituidos y apoderados

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

especiales al Dr. [redacted], y al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

El inmueble objeto del proceso es la parcela núm. 72-E, Distrito Catastral núm. 6, Distrito Nacional.

LUEGO DE HABER EXAMINADO LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA:

En cuanto al recurso de casación

A. El recurso de casación fue interpuesto por [redacted] mediante memorial depositado en fecha 18 de enero de 2023, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia.

B. Acto núm. 121/2023 de fecha 1 de febrero de 2023, instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de la [redacted] del Distrito Nacional, contentivo de emplazamiento, depositado en fecha 7 de febrero de 2023.

C. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 20 de febrero de 2023, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

D. En fecha 6 de marzo de 2023, fue depositado el acto núm. 401/2023 de fecha 20 de febrero 2023, instrumentado por la ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, contentivo de la notificación del memorial de defensa y la constitución de abogado.

E. Mediante sentencia núm. SCJ-TS-24-0378 de fecha 27 de marzo de 2024, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia se declaró incompetente para conocer el presente recurso, y lo envío a estas Salas Reunidas para su instrucción y fallo.

F. El recurso de casación se depositó después de la entrada en vigor de la Ley núm. 2-23 del 17 de enero de 2023 sobre el Recurso de Casación, por lo que aplican las disposiciones del artículo 29 que establecen que el recurso de casación se conocerá y juzgará en cámara de consejo, sin necesidad de celebración de audiencia.

Trámite del fallo directo

G. Mediante el auto núm. 7/2024 fechado el 21 de noviembre de 2024, el magistrado Luis Henry Molina Peña, en su calidad de Juez Presidente de las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, notificó a las partes involucradas que en virtud de la prohibición de un nuevo reenvío estipulada en el artículo 78 de la Ley núm. 2-23, se evalúa la posibilidad de decidir sobre el fondo del asunto, en particular sobre los derechos del tercero adquiriente, señor [redacted]

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

[redacted], respecto del inmueble objeto de la litis identificado como la parcela núm. 72-E, distrito catastral núm. 6, Distrito Nacional. Asimismo, se les concedió un plazo común de quince (15) días para que presenten observaciones y argumentos adicionales sobre los aspectos mencionados.

H. Por medio de los actos núms. 933/2024 y 934/2024, ambos de fecha 17 de diciembre de 2024, instrumentados por el ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el secretario general de dicha corte notificó el Auto núm. 7/2024 de fecha 21 de noviembre de 2024 a la parte recurrente, [redacted] y a su abogado, Dr. [redacted], respectivamente.

I. Mediante los actos núms. 1619/2024, 1620/2024 y 1621/2024, todos de fecha 19 de diciembre de 2024, instrumentados por el ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, el secretario general de dicha corte notificó el Auto núm. 7/2024 de fecha 21 de noviembre de 2024 a la parte recurrida, [redacted] y [redacted], así como a sus representantes, Dr. [redacted] y Licdo. [redacted], respectivamente.

J. En respuesta al auto núm. 7/2024 en fecha 2 de enero de 2025, la parte recurrente [redacted], por intermedio de su abogado Dr.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

[redacted], depositó escrito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia.

K. Posteriormente, la parte recurrida [redacted] y [redacted], por intermedio de sus abogados, Dr. [redacted] y el Lcdo. [redacted], depositó escrito de observaciones y argumentos adicionales en fecha 23 de enero de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia.

LAS SALAS REUNIDAS, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1. Las Salas Reunidas están apoderadas del recurso de casación contra la sentencia indicada precedentemente, interpuesto por [redacted], cuya parte recurrida son las señoras [redacted] y [redacted].

I. Sobre la competencia

2. Según dispone el artículo 78 de la Ley núm. 2-23 *en ningún caso, sea cual fuere el motivo de casación, podrá producirse un tercer reenvío. Párrafo. - En ocasión de una tercera casación en el ciclo procesal de un mismo litigio, corresponde a las Salas Reunidas dictar sentencia directa sobre el fondo, poniendo fin a la controversia.*

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

3. En este caso, la competencia para conocer el asunto se determina porque se trata de un cuarto recurso en el ciclo procesal, asunto que debe dirimirse por estas Salas Reunidas según la disposición legal citada para, de ser necesario, poner fin a la controversia.

II. Antecedentes del caso

4. De la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente:

a. Con motivo de la demanda de nulidad de resolución que autorizó los trabajos de deslinde y subdivisión solicitados por [redacted], en de la parcela núm. 72, que dejó como resultado la parcela núm. 72-E del Distrito Catastral núm. 6, interpuesta por [redacted] contra [redacted], con la intervención forzosa de [redacted], la Sala II del Tribunal de Tierras de [redacted] del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 20101848, de fecha 21 de mayo de 2010, cuyo dispositivo es el siguiente:

> ***PRIMERO:*** *Rechaza, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por la señora* [redacted]*, representada por el Dr.* [redacted]*, Lic.* [redacted] *y* [redacted]*.* ***SEGUNDO:*** *Acoge por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por el señor* [redacted]*, representado por el Dr.* [redacted]*.* ***TERCERO:*** *Condena a la señora* [redacted]*, al pago de las costas del procedimiento en provecho del Dr.* [redacted]*, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.* ***CUARTO:*** *Ordena comunicar la presente decisión a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, a los*

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

fines de lugar conforme como lo dispone el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y [redacted]. (Sic)

b. Contra esta decisión intervinieron dos recursos de apelación, el primero interpuesto por la demandante primigenia [redacted], y el segundo intentado por la señora [redacted] (llamada en intervención forzosa), ambos fueron decididos por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central mediante sentencia núm. 20105635 de fecha 17 de diciembre de 2010, que declaró inadmisibles ambos recursos, sobre el criterio de que en el caso del recurso de [redacted] la sentencia impugnada fue notificada antes de haberse pronunciado, por lo que se notificó una sentencia inexistente, no cumpliendo con las condiciones y exigencias establecidas en el artículo 81 de la Ley de Registro Inmobiliario, y respecto del recurso de [redacted], el tribunal entendió que no existía constancia de que dicho recurso había sido depositado en la secretaría del tribunal que dictó la sentencia atacada, y que fuera ejercido dentro del plazo y forma que exigen los artículos 80 y 81 de la referida ley.

c. La sentencia núm. 20105635 fue objeto de dos recursos de casación, interpuestos por [redacted] y [redacted]. En respuesta, la Tercera Sala de esta Suprema Corte de Justicia emitió las sentencias núms. 30 de fecha 20 de febrero de 2013, y 33 de fecha 12 de junio de 2013, mediante las cuales casó la sentencia impugnada, al comprobar que los recursos de apelación fueron

interpuestos dentro del plazo legal. Asimismo, se determinó que la sentencia impugnada fue notificada con posterioridad a su emisión y que la notificación del recurso de apelación permitió la comparecencia de todas las partes y su conclusión sobre el fondo del asunto. En el caso de [redacted], se verificó que su recurso fue debidamente depositado en el tribunal, por lo que al declarar inadmisibles los recursos, el tribunal vulneró el derecho de defensa y el debido proceso.

d. Por efecto de la referida casación fue apoderada como jurisdicción de envío el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el cual dictó la sentencia núm. 201400254 de fecha 20 de mayo de 2014, que rechazó un medio de inadmisión contra los recursos de apelación, sustentados en la violación de los artículos 80 y 81 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, propuesto por la parte recurrida [redacted]; rechazó parcialmente, en cuanto al fondo, los recursos de apelación, acogió las conclusiones de la parte recurrida, y rechazó la demanda en nulidad y revocación de deslinde interpuesta por [redacted], así como la intervención forzosa de [redacted], ordenando al Registro de Títulos del Distrito Nacional mantener vigente el certificado de título que ampara el derecho de propiedad de la parcela núm. 72-E del Distrito Catastral núm. 6 del Distrito Nacional, a favor del Sr. [redacted], así como levantar cualquier oposición o anotación preventiva inscrita con motivo de la litis.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

e. La indicada sentencia fue recurrida en casación por las señoras [redacted] y [redacted], decidiendo las Salas Reunidas mediante sentencia núm. 2 de fecha 11 de enero de 2017, casar la sentencia recurrida por entender que el tribunal *a quo* no examinó las pruebas por las cuales [redacted] hizo valer sus derechos sobre el inmueble en cuestión cuando procedió a deslindar, ni consignó motivos suficientes para juzgar que *dado el caso de que el deslinde fue requerido por un anterior propietario del inmueble, las presentes impugnaciones no son oponibles al actual dueño (...)*; aspectos determinantes para decidir en cuanto a los derechos de [redacted].

f. Por efecto del reenvío, fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, dictando la sentencia núm. 201900051 de fecha 7 de febrero de 2019, que acogió el recurso de apelación y declaró la nulidad de la resolución que aprobó los trabajos de deslinde en la parcela núm. 72 del Distrito Catastral núm. 6, Distrito Nacional, de los cuales resultó la parcela núm. 72-E de la provincia Santo Domingo.

g. La sentencia indicada precedentemente fue recurrida en casación por [redacted], dictando la Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia la sentencia núm. 49-2021 de fecha 9 de septiembre de 2021, que casó porque el tribunal omitió estatuir sobre la validez del deslinde cuya nulidad se persigue, por entender que este aspecto había adquirido la autoridad de la cosa juzgada, lo que no ocurrió.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

h. En virtud del nuevo reenvío, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó la sentencia núm. 2022-0329 de fecha 8 de diciembre de 2022, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO:*** *Se acogen, en cuanto al fondo, los recursos de apelación principal e incidental, el primero en fecha 30/06/2010, por la Sra.* [redacted]*, y, el segundo en fecha 06/07/2010 por la señora* [redacted]*, de generales que constan, a través de sus abogados apoderados, en contra de la sentencia núm. 20101848, dictada en fecha 21 de mayo del 2010, por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de* [redacted] *del Distrito Nacional, y con ellos las conclusiones de fondo vertidas en la audiencia celebrada en fecha diez (10) de agosto del año dos mil veintidós (2022); relativo a la parcela No. 72-E, del distrito catastral No. 6, del Distrito Nacional, por las razones expuestas anteriormente.* ***SEGUNDO:*** *Rechazar parcialmente, en cuanto al fondo, las conclusiones de la parte recurrida, vertidas en la audiencia celebrada en fecha diez (10) de agosto del año dos mil veintidós (2022), a través de su abogado Dr.* [redacted]*, acogiendo únicamente lo relativo a declarar como tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso al señor* [redacted]*, en virtud de los motivos expuestos precedentemente.* ***TERCERO****: Revoca, la sentencia núm. 20101848, dictada en fecha 21 de mayo del 2021, por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de* [redacted] *del Distrito Nacional, relativo a la parcela No. 72-E, del distrito catastral No. 6, del Distrito Nacional, en virtud de las razones que figuran expuestas anteriormente.* ***CUARTO:*** *Anula, los trabajos de deslinde practicados por el agrimensor* [redacted]*, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de 1,002.36 metros cuadrados, ubicados dentro del ámbito de la parcela No. 72, del distrito catastral No. 6, del Distrito Nacional, y de los cuales resultó la parcela No. 72-E, del distrito catastral No. 6, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 858.12 metros cuadrados, aprobados mediante resolución expedida por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 04 de julio del año 1984, con todas sus consecuencias jurídicas.* ***QUINTO:*** *Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional: a) Cancelar el Certificado de Título Núm. No. 84-6082, expedido a favor del señor* [redacted]*, por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 12 de julio del 1984; b) Cancelar, el Certificado de Título No. 85-2417, que ampara la parcela No. 72-E, del distrito catastral No. 6, del Distrito Nacional, expedido a favor del señor* [redacted]*; y c) Restituir, los derechos de la Constancia Anotada al*

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

> *Certificado de Título No. 75-2257, expedida a favor del señor* [redacted], *dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identificación personal No. 24635, que ampara la parcela No. 72, del Distrito Catastral No. 6, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 00 Has., 10 As., 02 Centiáreas, y 36 decímetros cuadrados.* ***SEXTO:*** *Compensar las costas del procedimiento, al haber resultado ganancia la parte recurrente en sus conclusiones y además al resultar parcialmente ganancia en un aspecto de sus conclusiones la parte recurrida, por acopio del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil.* (Sic)

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación un único medio: *Contradicción de motivos, en franca violación a los artículos 51, 68 y 69 de la Constitución de la República dominicana, relativo al derecho de propiedad, el derecho de defensa, la tutela judicial efectiva y debido proceso de la ley.*

III. Análisis de los medios de casación

6. En su único medio de casación, la parte recurrente denuncia que los motivos del tribunal son contradictorios y violatorios del derecho fundamental de propiedad, el derecho de defensa y la tutela judicial efectiva, consagrados en los artículos 51, 68 y 69 de la Constitución Dominicana, en el sentido de que se le despojó del derecho fundamental de propiedad no obstante haberlo declarado tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso, es decir, la incompatibilidad se verifica al indicar el tribunal que declara al ahora recurrente señor [redacted] como tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso, pero al mismo tiempo le cancela el certificado de título producto de declararle nulo el deslinde de dicho inmueble, sin restituirle sus derechos.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

7. Que respecto del señor [redacted], el tribunal de reenvío expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

> *20. En virtud de todo lo expuesto anteriormente, se pone de manifiesto, que los trabajos de deslinde practicados por el agrimensor* [redacted]*, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de 1,002.36 metros cuadrados, ubicados dentro del ámbito de la parcela Núm. 72, del distrito catastral Núm. 6, del Distrito Nacional, y de los cuales resultó la parcela Núm. 72-E, del distrito catastral Núm. 6, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 858.12 metros cuadrados, fueron realizados de forma irregular y violatorio a las normas legales y reglamentarias, toda vez que el mismo agrimensor ha manifestado que no cumplió con el procedimiento establecido por la ley; esto aunado al hecho de que conforme al informe de inspección realizado por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, antes descrito, también hemos podido comprobar que la parte que persiguió el deslinde no poseía la aprehensión material del inmueble en Litis, lo cual constituye un elemento óbice para los casos como el de la especie; siendo oportuno destacar que quien ha estado en ocupación del inmueble de que se trata ha sido el señor* [redacted] *y sus causahabientes, y además desde el momento en que adquirió sus derechos dentro del mismo, ocupa la señora* [redacted]*. 21. En tal sentido, los trabajos de deslinde practicados por el agrimensor* [redacted]*, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de 1,002.36 metros cuadrados, ubicados dentro del ámbito de la parcela Núm. 72, del distrito catastral Núm. 6, del Distrito Nacional, y de los cuales resultó la parcela Núm. 72-E, del distrito catastral Núm. 6, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 858.12 metros cuadrados, aprobados mediante resolución expedida por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 04 de julio del año 1984, deben ser anulados por haberse demostrado que los mismos no se encuentran ajustados a las formalidades establecidas por la ley, y el reglamento general de Mensuras Catastrales. 22. Que, la anulación de los trabajos de deslinde consecuentemente lleva consigo la obligación de anular todas las consecuencias jurídicas que surgieron como consecuencia del mismo; así como devolver el inmueble a su estado original, es decir, como se encontraba antes de realizar el deslinde que ha de ser anulado, de lo cual se impone ordenar al Registro de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente; a) Cancelar el Certificado de Título Núm. Núm. 84-6082, expedido a favor del señor* [redacted]*, por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 12 de julio del 1984; b) Cancelar el Certificado de Título Núm. 85-2417, que ampara la parcela Núm. 72-E, del*

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

distrito catastral Núm. 6, del Distrito Nacional, expedido a favor del señor [redacted]*; y c) Restituir los derechos de la Constancia Anotada del Certificado de Titulo Núm. 75-2257, expedida a favor del señor* [redacted]*, que ampara la parcela Núm. 72, del Distrito Catastral Núm. 6, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 00 Has., 10 As., 02 Centiáreas, y 36 decímetros cuadrados; tal y como se hará constar en la parte dispositiva de la presente decisión (…) 24. En ese mismo tenor, la jurisdicción inmobiliaria, suele calificar de tercero registral a toda persona que ostente la condición de tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso, esto es, toda persona jurídica, que sin confabulación de ninguna índole adquiere un inmueble de manos de alguien que ha adquirido el mismo de manera turbia. En otras palabras, el tercero registral (adquiriente de buena fe y a título oneroso) compra un inmueble a alguien que ha adquirido el bien vendido en circunstancias oscuras, pero tal irregularidad no puede, por seguridad jurídica y eficacia registral, afectar al que de buena fe ha adquirido, sobre todo cuando no hay constancia de que dichas circunstancias han sido publicitadas en el registro de títulos agenciándose el carácter de oponibilidad frente a los terceros e inclusive frente al estado mismo. 25. En efecto, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ha tenido ocasión de sostener que en materia de tercero adquiriente de buena fe y a título oneroso, el fraude debe ser estudiado desde el punto de vista de quien vende, no del tercero que adquiere asistido de buena fe, así lo señala el Tribunal Superior de Tierras Departamento Central. En efecto, de la instrucción de la causa, y de los documentos aportados por las partes, se pone de manifiesto que el señor* [redacted]*, compró a la vista de un Certificado de Título como estatuida la antigua normativa inmobiliaria, expedido hasta ese momento con todas las garantías de ley, de lo cual se infiere que no existió mala fe, al amparo del artículo 2268 del Código Civil, el cual establece que se presume siempre la buena fe, y corresponde la prueba a quien alega lo contrario. 26. Que este órgano Judicial esencialmente debe dejar sentado, que todo el que adquiere un inmueble a la vista de un Certificado de Título que lo ampara y paga el precio convenido por la venta debe ser reputado tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe. En ese orden, entre las exigencias del sistema registral dominicano para que se configure la condición de "tercero de buena fe a título oneroso" o tercero registral, es indispensable que quien 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. Estas condiciones se cumplen en el caso de la especie, ya que el hoy recurrido,* [redacted]*, registró sus derechos adquiridos dentro del inmueble de referencia, ya que ejecutó el acto de venta de*

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

fecha 03/03/1985, por ante las oficinas del Registro de Títulos del Distrito Nacional, expidiéndose a su favor un nuevo certificado de título. 27. Por todo lo anteriormente expuesto, este órgano judicial ha podido comprobar, que el juzgador de primer grado, incurrió en una falta de apreciación y ponderación de las pruebas que le fueron aportadas, ya que, la decisión emitida, contiene una ausencia de ponderación de los hechos que pudieron servir de base para la emisión de una decisión que respondiera al criterio de aplicación de las normas de la seguridad jurídica, en tal sentido, procede, acoger en cuanto al fondo, los recursos de apelación principal e incidental, el primero en fecha 30/06/2010, por la Sra. [redacted]*, y, el segundo en fecha 06/07/2010 por la señora* [redacted]*, de generales que constan, a través de sus abogados apoderados, en contra de la sentencia núm. 20101848, dictada en fecha 21 de mayo del 2010, por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de* [redacted] *del Distrito Nacional, y con ellos las conclusiones de fondo vertidas en la audiencia celebrada en fecha diez (10) de agosto del año dos mil veintidós (2022); relativo a la parcela Núm. 72-E, del distrito catastral Núm. 6, del Distrito Nacional, y en tal virtud rechazar parcialmente, en cuanto al fondo, las conclusiones de la parte recurrida, vertidas en la audiencia celebrada en fecha diez (10) de agosto del año dos mil veintidós (2022), a través de su abogado Dr.* [redacted]*, acogiendo únicamente lo relativo a declarar como tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso al señor* [redacted]*, por las razones expuestas anteriormente, se revoca la decisión marcada con el número 20101848, expedida en fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil diez (2010), por la Segunda Sala del Tribunal de* [redacted] *del Distrito Nacional; tal como se hará constar en la parte dispositiva de la presente decisión.*

8. Que, en la parte dispositiva de la sentencia, respecto de los derechos del recurrente, el tribunal de reenvío dispuso:

Segundo: Rechazar parcialmente, en cuanto al fondo, las conclusiones de la parte recurrida, vertidas en la audiencia celebrada en fecha diez (10) de agosto del año dos mil veintidós (2022), a través de su abogado Dr. [redacted]*, acogiendo únicamente lo relativo a declarar como tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso al señor* [redacted]*, en virtud de los motivos expuestos precedentemente. Quinto: (…) b) Cancelar, el Certificado de Título Núm. 85-2417, que ampara la parcela Núm.*

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

72-E, del distrito catastral Núm. 6, del Distrito Nacional, expedido a favor del señor [redacted].

9. En cuanto al tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe, la Suprema Corte de Justicia ha mantenido el criterio constante de que *la Ley de Registro de Tierras protege de manera especial a los terceros adquirientes a título oneroso y de buena fe de un inmueble registrado, en virtud de la creencia plena y absoluta que han tenido frente a un Certificado de Título que le haya sido mostrado, libre de anotaciones, cargas y gravámenes; por lo tanto, los derechos así adquiridos no pueden ser anulados mientras no se pruebe la mala fe de los terceros adquirientes; que la determinación de si el adquiriente de un inmueble es o no de buena fe es un asunto sujeto a la exclusiva valoración de los jueces del fondo y por lo tanto escapa del control casacional*[1].

10. En lo que respecta a la alegada contradicción de motivos, para que exista este vicio *es necesario que se evidencie una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones contradictorias, sean estas de hecho o de derecho, y el dispositivo de la sentencia, así como con otras disposiciones de la decisión impugnada; que además, la contradicción debe ser de tal naturaleza que no permita a esta Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, suplir esa motivación con otros argumentos tomando como base la comprobación de hechos y afirmaciones que figuran en la sentencia recurrida*[2].

[1] SCJ, Salas Reunidas, sentencia núm. 4, 27 de noviembre de 2019, [redacted]. 1308; SCJ, Tercera Sala, sentencia núm. SCJ-TS-24-0456, 27 de marzo de 2024, [redacted]. Inédito.
[2] SCJ, Primera Sala, sentencia núm. 90, 25 de noviembre de 2020, [redacted]. 1320.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

11. De lo expuesto anteriormente estas Salas concluyen que, para formarse su convicción sobre la condición del señor [redacted] como tercer adquiriente a título oneroso, cuya buena fe se presume, el tribunal valoró el hecho de que este adquirió el inmueble con base a un certificado de título expedido hasta ese momento con todas las garantías legales. De ello se infiere que no existió mala fe y que el comprador cumplió con los requisitos de inscripción registral. Sin embargo, en su dispositivo el tribunal procedió a cancelar sus derechos, incurriendo en una contradicción, ya que lo procedente, en principio, era ordenar al Registro de Títulos del Distrito Nacional mantener la plena vigencia del certificado de título que ampara su derecho de propiedad sobre el inmueble en litigio. Esta actuación se ajusta a los principios que rigen el sistema de publicidad inmobiliaria, el cual establece la presunción de exactitud del registro y dota de fe pública a su constancia, garantizando así la seguridad jurídica de los inmuebles registrados.

12. Al decidir la alzada en los términos señalados, el tribunal incurrió en contradicción con las disposiciones del artículo 544 del Código Civil, y vulneró los artículos 6, 8, 39 y 51 de la Constitución. Es deber de los jueces velar por el cumplimiento de los criterios que sustentan el sistema Torrens en el registro inmobiliario. En ese sentido, el Estado ha buscado garantizar la eficacia de dicho sistema, en particular los principios de publicidad y legitimidad, asegurando que quien adquiera un bien inmueble de manera onerosa y con buena fe —la cual se presume— pueda ejercer plenamente su derecho de propiedad, aun cuando el inmueble en cuestión presente eventuales conflictos.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

13. Por todo lo expuesto, estas Salas Reunidas consideran que el tribunal de reenvío dictó una sentencia contraria al derecho, ya que, aunque reconoció la legitimidad del derecho registrado del recurrente, según las disposiciones de la ley de la materia, el cual goza de protección y garantía absoluta en favor de su titular, incurrió en contradicción en su dispositivo al ordenar la cancelación del certificado de título expedido a su favor. En consecuencia, procede la casación de la sentencia impugnada.

IV. Prohibición de envío y fallo directo

14. Cabe destacar que, el presente recurso de casación se rige por la Ley núm. 2-23, por haber sido interpuesto el 18 de enero de 2023, cuando dicha ley estaba vigente en la jurisdicción de origen de la litis, conforme con la combinación del artículo 95 de esta norma y el artículo 1.º del Código Civil[3].

15. El nuevo régimen casacional instituido por la citada Ley núm. 2-23 en procura de una mejor administración de justicia, presenta un recurso de casación eficaz y expedito, introduciendo nuevas instituciones jurídicas y facultades dadas a la Corte de Casación,

[3] Art. 1.- (Modificado por la Ley 1930 del 1949) (…) Las leyes, salvo disposición legislativa expresa en otro sentido, se reputarán conocidas en el Distrito Nacional y en cada una de las Provincias, cuando hayan transcurrido los plazos siguientes, contados desde la fecha de la publicación hecha en conformidad con las disposiciones que anteceden, a saber: En el Distrito Nacional, el día siguiente al de la publicación. En todas las Provincias que componen el resto del territorio nacional, el segundo día.

entre ellas la posibilidad de *dictar fallo directo sobre el fondo del asunto*[4], haciendo justicia al caso concreto. Inspirada en el derecho procesal europeo, en especial Francia[5], así como en países hispanoamericanos, se trata de la posibilidad de los jueces de casación de poner fin al conflicto en un tiempo razonable, cerrando la contestación por medio de la función dikelógica[6], contribuyendo a la eficiencia de la administración de justicia.

16. El fallo directo por parte de la Suprema Corte de Justicia como instituto de la casación puede responder a dos razones distintas: a) la facultad de las Salas Reunidas contenida en el artículo 38 de la Ley núm. 2-23, para emitir un fallo directo sobre el fondo sin vulnerar los derechos procesales de las partes involucradas, dado que estas han tenido la oportunidad de aportar las pruebas necesarias para fundamentar sus derechos, debatirlas de forma contradictoria y presentar argumentos en defensa de sus pretensiones; y b) la prohibición de un tercer reenvío, establecida en el artículo 78 de la Ley núm. 2-23.

[4] Ley núm. 2-23, considerando octavo: Que el recurso de casación debe conservar de manera reforzada sus características de ser de interés público, extraordinario y limitado, pero menos formalista, de efectos no suspensivos y con posibilidades de juzgar directamente el fondo del litigio.
[5] Incorporada en el artículo 131-5 de su *Code de l´Organisation Judiciaire*, texto que posteriormente replicó, al pie de la letra, comillas incluidas, en el segundo párrafo del artículo 627 de su C*ode de Procédure Civile*, de esta manera: También puede, en casación sin envío, poner fin al litigio, cuando los hechos, soberanamente constatados y apreciados por los jueces del fondo, permitan aplicar la regla de derecho correspondiente.
[6] "Dikelógica", por la diosa Diké, hija de Themis y Zeus, encargada, en la mitología griega, de hacer justicia en los negocios profanos, ante el deseo de aterrizar el proceso y darle término de una vez por todas.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

17. En la especie, se presenta una situación procesal especial que merece atención. Como se indicó en los antecedentes, este proceso ha tenido tres sentencias de casación, siendo esta la cuarta vez que la litis llega a esta Suprema Corte de Justicia. En este contexto, el mencionado artículo 78 de la Ley núm. 2-23 refiere que, *en ningún caso, sea cual fuere el motivo de casación, podrá producirse un tercer reenvío. Párrafo: En ocasión de una tercera casación en el ciclo procesal de un mismo litigio, corresponde a las Salas Reunidas dictar sentencia directa sobre el fondo, poniendo fin a la controversia*; se trata de una regla que prohíbe a la Corte de Casación emitir un tercer reenvío en el ciclo procesal de un litigio, obligándola a resolver el asunto mediante una sentencia directa sobre el fondo.

18. El artículo 78 de la Ley núm. 2-23 es fundamental para la solución del presente proceso, ya que constituye la base jurídica que justifica el fallo directo, y no el artículo 38 de la misma norma.

19. En efecto, mientras que este último confiere a la Suprema Corte de Justicia, en caso de que casare el fondo del asunto, la facultad de fallar directamente la sentencia que proceda cuando lo considere necesario para dispensar una buena administración de justicia; en el caso del artículo 78 existe obligación (no facultad) por parte de las Salas Reunidas de fallar directamente sobre el fondo para evitar un tercer reenvío, el cual está prohibido de manera absoluta. Esta disposición busca prevenir la dilación procesal que caracterizaba la legislación anterior, en la que los fallos casados podían dar lugar a un número indefinido de reenvíos, prolongando innecesariamente los litigios.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

20. Otra diferencia entre los textos legales mencionados (párrafo I del artículo 38 y 78 de la Ley núm. 2-23) consiste en que mientras, en el primero, si la sentencia es casada por vicios formales, inobservancia del debido proceso y las reglas procesales, se procede siempre al envío o reenvío, en el segundo siempre existirá el deber de fallar directamente para evitar un tercer reenvío, independientemente del motivo de la casación, tal y como sucede en la especie.

21. Debe precisarse que la prohibición de un tercer reenvío resulta plenamente aplicable en este caso, ya que es posible emitir una sentencia directa sobre el fondo, sin vulnerar los derechos procesales de las partes. Esto se debe a que ambas han contado con la oportunidad de argumentar y probar sus pretensiones, debatir y controvertir las pruebas que serán consideradas para la resolución del litigio y, en definitiva, ejercer plenamente su derecho a la defensa en todas sus vertientes.

22. En este contexto procesal, dado que la interpretación extensiva del artículo 78 de la Ley núm. 2-23 prohíbe un cuarto envío—situación excepcional que permite el fallo directo, independientemente del motivo de casación—y considerando que las circunstancias lo justifican, estas Salas Reunidas deben resolver el fondo de la contestación y dictar sentencia directa, poniendo fin al proceso con una decisión concluyente, no susceptible de recurso en el Poder Judicial.

23. Cabe aclarar que, con esta actuación no se constituye la Corte de Casación en una tercera instancia, sino que sustituye la jurisdicción de reenvío que dictó la sentencia que ha

sido anulada, propiciando la efectividad del derecho material y el respeto a las garantías fundamentales de los intervinientes en el proceso, configurándose lo que la doctrina internacional ha denominado *sentencia de reemplazo o sustitución*, sobre la cual ha juzgado la Corte Constitucional colombiana, referente comparado útil para lo que aquí se trata, que: *Como la sentencia de segunda instancia fue destruida, se hace indispensable ahora su reemplazo, pues sólo queda entonces en vigor la de primera instancia. Para dictar la sentencia sustitutiva de la que fue casada, es decir para volver a examinar la conducta que fue objeto de juzgamiento en la primera instancia, se realiza entonces un iudicium rescisorium, propio del juez ad quem. Esa función, en algunos países, como en Francia o en Italia, se cumple por un Tribunal de igual jerarquía al que profirió la sentencia de segundo grado que se destruyó en casación, tribunal éste al que se envía el proceso por la Corte de Casación para que profiera ese fallo, lo que se conoce como el reenvío del proceso, para que se dicte una nueva sentencia de segunda instancia. En Colombia, finalizada la casación con el iudicium rescindens, la Corte Suprema de Justicia en la respectiva Sala de Casación, asume entonces una función adicional, la de proferir el iudicium rescisorium, es decir, la de dictar la sentencia de reemplazo o sustitutiva de la que fue destruida por la prosperidad de la casación*[7].

24. La doctrina ha establecido que la sentencia de reemplazo "(…) se constituye como una particularidad de la jurisdicción nacional que prohíbe expresamente el reenvío"[8]; que "Técnicamente hablando, la sentencia de reemplazo tiene la misma naturaleza jurídica de

[7] Sala Plena de la Corte Constitucional colombiana, sentencia C-998/04 del 12 de octubre de 2004.
[8] Palomo, D. (2016). "E*l recurso de casación en el fondo*", en Bordalí, A., Cortez, G., Palomo, D., *Proceso Civil: Los recursos y otros medios de impugnación*, Thomson Reuters, Santiago, p. 357.

la sentencia casada"[9]. En ese orden de ideas, la sentencia de reemplazo es la llamada a ponerle fin al proceso y debe resolver la cuestión que había sido objeto del juicio, cumpliendo con un efecto sustitutivo.

25. Dicha solución resulta incompatible con el objeto de la antigua casación de verificar si la norma jurídica ha sido bien o mal aplicada en los fallos dictados en única o en última instancia por los tribunales del orden judicial; no obstante, constituye un mecanismo que persigue optimizar simultáneamente los fines nomofilácticos y protectores del *derecho a litigar de la nueva casación,* reduciendo los formalismos que frustran el control casacional de la Corte, en procura de una justicia pronta y oportuna, permitiendo poner fin al conflicto en un tiempo razonable.

26. Aclarado lo anterior, sobre el procedimiento para dictar sentencia directa, aplica el artículo 38 de la Ley núm. 2-23, el cual prescribe: *Artículo 38 (…)* ***Párrafo IV.-*** *Si la Corte de Casación está considerando estatuir sobre el fondo, el presidente de la sala, o quien le sustituya, deberá advertir a las partes de tal posibilidad, indicando los puntos del dispositivo de la sentencia impugnada que estima casar y el aspecto del fondo sobre el que podría estatuir, a fin de que, dentro del plazo común que les sea otorgado, depositen sus observaciones. (…)* ***Párrafo VII.-*** *Las partes podrán hacer reparos sobre los depósitos de documentos realizados por la contraparte.*

[9] Figueroa, J., y Morgado, E. (2014). *Recursos procesales civiles y Cosa juzgada,* Thomson Reuters, Santiago, p. 164

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

27. Los mandatos anteriores funcionan como garantía del principio de contradicción, imponiendo al presidente del órgano que juzgará, alertar previamente a las partes sobre la intención de resolver el fondo, a efectos de que formulen sus reparos "dentro del plazo común que le sea otorgado". Sobre la producción de documentos, solo serán considerados los que hubieran sido debatidos ante los jueces del fondo, con lo cual queda claro que los jueces solo evaluarán las pruebas o piezas comunes y conocidas por las partes vinculadas a la instancia, no otras nuevas.

28. En cumplimiento con estas disposiciones el magistrado Luis Henry Molina Peña, en atribuciones de Juez Presidente de las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, dictó el auto núm. 7/2024 fechado el 21 de noviembre de 2024, que ordenó comunicar a las partes que estas Salas Reunidas, ante la prohibición de otro reenvío, por disposición del artículo 78 de Ley núm. 2-23 consideran decidir el fondo de la controversia, y otorgó un plazo común de quince (15) días a todas las partes para presentar observaciones y argumentos adicionales sobre los aspectos indicados; acto que fue notificado a todas las partes conforme con los traslados de alguacil detallados en otra sección de esta decisión, a lo que estas obtemperaron mediante el depósito de escritos de réplica, que serán ponderados más adelante.

29. Debe señalarse que el párrafo VI del artículo 38 de la citada Ley núm. 2-23 dispone: *La corte podrá convocar a las partes a una audiencia contradictoria para debatir el asunto o simplemente para obtener las aclaraciones que considere necesarias*.

30. De acuerdo con la citada norma, la celebración o no de audiencias en estos casos de fallo directo por parte de la Corte de Casación es una facultad discrecional de los jueces que la componen, quienes podrán prescindir de ellas siempre y cuando no las consideren necesarias para dispensar un fallo justo, tanto en la forma como en el fondo. En definitiva, corresponderá a los jueces apoderados de las Salas Reunidas determinar si la celebración de audiencias es necesaria para garantizar los derechos de las partes y asegurar una correcta impartición de justicia material.

31. En este orden de ideas, en la especie cualquier aclaración que las partes estimaren necesaria, tuvieron la oportunidad de presentarla por escrito luego de la advertencia realizada por esta Corte de Casación mediante auto, garantizando plenamente el derecho de defensa y el debido proceso legal. Ante ese caso, estas Salas Reunidas consideran que el proceso escrito resulta ser el más idóneo para la mejor solución de este proceso frente a la necesidad de una justicia más rápida y eficaz para los litisconsortes[10], valorando que se trata de una litis con múltiples sentencias, en la que los hechos han sido ampliamente debatidos y las pruebas relevantes, en su mayoría documentales, obran en el expediente[11], las cuales se detallaran más adelante, a fin de emitir una solución jurídica definitiva.

[10] Lo indicado anteriormente no desmerita la importancia otorgada por el constituyente a la oralidad como instrumento al servicio del proceso y a la trascendencia de este último como método de solución de conflictos jurídicos. En efecto, el artículo 69.4 de la Constitución dominicana establece que las personas tendrán derecho a un juicio oral, público y contradictorio para la determinación de sus derechos de toda índole. Esto permite reconocer que la contradicción oral es vista como un mecanismo de ayuda para la apreciación de la prueba de los hechos (verdad material) a los cuales se aplicarán las normas jurídicas, lo que resume la metodología y función del derecho en la sociedad.
[11] Aportada por las partes; también se solicitó el expediente completo al tribunal de reenvío.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

32. Resulta oportuno señalar que el Párrafo VIII del artículo 38 dispone: "En virtud de que la facultad de dictar fallos directos en las condiciones señaladas consiste en que la Corte de Casación sustituya la jurisdicción de envío, en procura de una pronta y buena administración de justicia, la prohibición de reforma en detrimento del recurrente exige que el resultado del fallo directo no pueda perjudicar a la parte que hubiere sido recurrente en la última instancia en caso de casación con envío"; se trata del principio que prohíbe la reforma peyorativa o *reformatio in peius*[12], según el cual, si la Corte de Casación decide fallar directamente en lugar de remitir el caso a otra jurisdicción, no puede dictar una decisión que perjudique a la parte que recurrió en la última instancia previa al recurso de casación. En este caso, las recurridas, demandantes originales fueron vencidas en primera instancia y favorecidas en la última instancia de apelación. Por lo tanto, si la casación anula la sentencia apelada, no puede recibir un fallo que las sitúe en una condición más desfavorable que su derrota inicial.

33. Sobre los poderes de la jurisdicción de envío, el artículo 67 de la Ley núm. 2-23 establece: *Reinicio de la instrucción. Ante la jurisdicción de envío, la instrucción se reinicia en el estado del procedimiento no afectado por la casación*.

34. Por lo expuesto, estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia han decidido anular la sentencia recurrida y retrotraer el proceso judicial al momento de su deliberación,

[12] Principio que impide al órgano jurisdiccional que conoce de un recurso empeorar o hacer más gravosa la situación jurídica del recurrente —especialmente si se trata de una condena o sanción— reconocida previamente en la sentencia.

debiendo conocer los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia núm. 20101848 de fecha 21 de mayo de 2010, dictada por la Sala II del Tribunal de Tierras de [redacted] del Distrito Nacional. Al tratarse de una casación formal, la sentencia anulada se considera no pronunciada en lo que respecta a la aplicación del derecho a los hechos. El vicio formal identificado (contradicción y violación a la ley) provoca la anulación de sus motivaciones en toda su extensión, debido a la relación de dependencia necesaria[13] entre la calidad de tercero adquirente del recurrente y la validez del deslinde. Como consecuencia, todas las motivaciones deben ser subsanadas, pues este vicio equivale a la falta de un verdadero juzgamiento. No obstante, la instrucción se mantiene al no resultar afectada. Por tanto, las partes y la causa regresan al estado de fallo.

V. Incidentes sobre el fallo directo

35. Ante la notificación de la intención de fallar directamente el expediente, la parte recurrente, quien fuera recurrida en apelación, [redacted] depositó escrito de respuesta al auto núm. 7/2024, en fecha 2 de enero de 2025, en el que plantea lo siguiente: *a que la ley Núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, la misma fue promulgada por el Poder Ejecutivo el día 17 del mes de enero del año 2023, por lo que dicha legislación es posterior a la sentencia Núm. 2022-0329, de fecha 08 de diciembre del año 2022, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, y no como erróneamente lo sostiene el citado auto, por lo que*

[13] Artículo 36.- Fallo de casación con envío. La casación puede ser total o parcial…Párrafo II.- La censura contenida en una sentencia de casación se limita al alcance del medio que constituye la base de la casación, salvo el caso de indivisibilidad o de dependencia necesaria.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

las disposiciones de los artículos 38 y 78 de la ley Núm.2-23, sobre Recurso de Casación, no tiene aplicación para el caso de la especie, todo en virtud del principio relación al imperio de una ley derogada, que es la que deberá ser aplicado.

36. Ciertamente, la sentencia impugnada se dictó antes de la promulgación de la Ley núm. 2-23 (8 de diciembre de 2022); por tanto, dicha norma no incide en el plazo para recurrir y los presupuestos de admisibilidad (tipo de sentencia, interés casacional, etc.), según su artículo 92[14]. No obstante, la tramitación del recurso se rige por la nueva Ley de casación núm. 2-23 al haberse presentado el 18 de enero de 2023, cuando ya estaba vigente en el Distrito Nacional, jurisdicción de la litis, por lo que su solución deberá ajustarse al nuevo régimen casacional.

VI. Pretensiones de las partes

37. Ante la anulación de las motivaciones dadas por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste, en atribuciones de tribunal de reenvío, estas Salas Reunidas toman su lugar y proceden a dictar sentencia de reemplazo, respondiendo las cuestiones que fueron planteadas ante dicho tribunal, incluyendo las cuestiones incidentales que fueron acumuladas con el fondo, a saber:

[14]Artículo 92.- Plazo para recurrir. En lo relativo al plazo para recurrir y los presupuestos de admisibilidad, esta ley no tendrá aplicación respecto de los recursos de casación interpuestos contra sentencias dictadas con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, cuyos recursos en tales aspectos seguirán regulados por la antigua Ley núm.3726, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación y sus modificaciones.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

Incidentales:

Parte recurrente

En audiencia del 6 de julio de 2022[15] el representante de las recurrentes solicitó: "**Primero:** La realización de una verificación de escritura de la firma del señor [redacted] en el contrato-instancia suscrito con el agrimensor contratista, [redacted], que está depositado en el expediente en copias certificadas; así como la carta de conformidad con los trabajos de deslinde realizados en la parcela 72-E, suscrito por el señor, [redacted] (también depositada en el expediente en copia certificada) para ser comparadas las firmas con el recibo de retiro de títulos suscrito por el señor [redacted] y el contrato bajo firma privada o acto de venta traslativo de propiedad suscrito entre los señores, [redacted], [redacted] y [redacted], de fecha 02/03/1985, legalizadas las firma por el Dr. [redacted], con el que pretendemos demostrar, que las firmas establecidas en el contrato-instancia y en la carta de conformidad no se corresponden con las del señor [redacted], sino con la de la señora [redacted], tía del señor [redacted], recurrido en este proceso y comprador de la Parcela 72-E. **Segundo:** Solicitamos a la vez que se designe un juez comisario, a los fines de que realice la verificación de escritura por los títulos que hemos invocado en esta audiencia que se encuentran debidamente depositados en el presente proceso, hacemos la presente solicitud en nombre de las dos recurrentes en el presente proceso, tanto de la recurrente incidental, como de la recurrente principal. Tercero: A tales fines también solicitamos que quede fijada la audiencia donde se continuará el presente proceso. Bajo reservas." (Sic)

Parte recurrida

"Solicitamos que este tribunal tenga a bien: **Primero:** Rechazar en todas sus partes las medidas solicitadas al afecto por los abogados de la parte recurrente, así como de la recurrente incidental, con relación a lo que son los trabajos de deslinde, entrega de títulos y a su vez designación de juez comisario, a los fines de una verificación de firma. **Segundo:**

[15] Acta depositada en el expediente.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

Que la contraparte sea condenada al pago de las costas del presente incidente bajo reservas". (Sic)

Sobre el fondo

En audiencia de fecha 10 de agosto de 2022[16], las partes concluyeron al fondo de la manera siguiente:

Parte recurrente

Lcdo. [redacted] conjuntamente con el Dr. [redacted]: En cuanto a la recurrente principal ([redacted])[17] tenemos a bien concluir de la siguiente manera: **"*In voce*: Que tengáis a bien acoger en todas sus partes las conclusiones contenidas en la instancia introductiva del recurso de apelación, las cuales dicen de la manera siguiente: **Primero:** Que se acoja como bueno y válido, en cuanto a la forma, el presente recurso de apelación en contra de la sentencia núm. 20101848, de fecha 2/05/2020, emitida por el magistrado [redacted], juez de [redacted], Sala II del Departamento Central, por haber sido interpuesto en tiempo hábil. **Segundo:** En cuanto al fondo, que sea revocada en todas sus partes la sentencia Núm. 20101848, de fecha 21/05/2010, emitida por el Juez de [redacted], Sala II, Departamento Central, [redacted], por mal fundada, improcedente y carente de base legal, en razón de que: a) Por haber excluido y omitido a la interviniente forzosa, [redacted], siendo esta parte fundamental en el proceso y haber variado y alterado los alegatos de los abogados de la señora [redacted], cambiando totalmente la razón de ser de la demanda, siendo una violación al legítimo derecho de defensa y a los derechos fundamentales establecidos constitucionalmente como lo es el derecho de propiedad. b) Por haber desconocido los derechos legítimamente adquiridos por el señor [redacted], los cuales fueron continuados por sus herederos y traspasados a través de venta a la señora [redacted], en donde constitucionalmente se ha establecido que nadie puede ser cohibido de su derecho de propiedad (art. 51 constitución de la Rep. Dom., art. 545 Código Civil Dominicano). c) Porque no se estableció en ningún

[16] Acta depositada en el expediente.
[17] Agregado nuestro.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

considerando de la sentencia, que el deslinde solicitado por [redacted] cumpliera con las formalidades de publicidad exigidas, por la ley de registro de tierras para las mensuras catastrales en sentido general, (art. 52, 53 y 54 de la ley 1542 del año 1947). d) Por la manera absurda que consideró el magistrado [redacted] al momento de emitir el fallo rechazando la demanda en nulidad, donde con un pobre y estrecho criterio establecía que la señora [redacted] demandaba la nulidad de los trabajos bajo los alegatos de que ella no había sido citada por el agrimensor contratista, y que él pudo establecer que ella adquirió sus derechos 22 años después de la aprobación del deslinde, siendo esto una gran equivocación hasta sospechosa, ya que nunca hemos planteado eso, para la capacidad de este magistrado autor de obras procesales, que parece que no leyó el expediente que falló, muy divorciados de los alegatos dicha señora, donde en la demanda claramente se establece que [redacted] adquirió 18 tareas en 1960 y que no puede más nadie que no sean los herederos del señor [redacted] o algún adquiriente legal de disponer de dicha propiedad, así como lo hizo el señor [redacted] que, sin ser heredero del señor Leopoldo y mediante una maniobra fraudulenta dispuso de la propiedad del dicho señor, sin tener ningún derecho legal, realizando un deslinde clandestino, oculto, ilegal e irregularmente aprobado, no ponderando y obviando dicho magistrado los vicios, las falsificaciones, y los documentos aportados que revelan el gran robo de terrenos. **Tercero:** Que se ordene la nulidad de los trabajos de deslinde de la Parcela 72-E del [redacted]. 06 del D. N., y la revocación de la resolución que administrativamente aprobó los trabajos de deslinde en fecha 9 de julio del año 1984, emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, solicitado por [redacted] a través del agrimensor contratista [redacted], en razón de que: a) Por ser dichos trabajos ocultos, clandestinos, ilegales, irregulares y fraudulentos. (ver declaración del agrimensor contratista en la audiencia de fecha 31 agosto del año 2010). b) Porque dichos trabajos de deslinde ocupan, abarcan e invaden en su totalidad 858.12 mt2 de las 18 tareas legítimamente adquiridas en el año 1960 a través de compra por el señor [redacted] y que han sido continuadas por sus herederos y transferidos a la señora [redacted], siendo una violación al derecho de propiedad ya que se están cohibiendo de dichos derechos contrario a lo establecido por la constitución. c) Para la aprobación de los trabajos de deslinde de la parcela 72-E del [redacted]. 06 del D.N., obraron documentos dolosos y falsos como son el contrato instancia supuestamente suscrito entre [redacted] y el agrimensor contratista [redacted], de fecha 11 de noviembre 1983 y las cartas de conformidades supuestamente firmada por el señor [redacted], en

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

fecha 26 de abril del año 1984, donde dicho señor no sabía leer ni escribir, siendo una vulgar falsificación de documentos sancionadas y castigadas por el Código Penal de la Rep. Dom. Art. 147 al 153. (Hacer comparación de las firmas estampadas en el contrato instancia, cartas de conformidad y el acto traslativo de propiedad de fecha 3 de marzo del año 1985, legalizadas las firmas por el Dr. [redacted], en donde venden la cosa ajena y aparece la verdadera firma del señor [redacted]. **Cuarto:** Que se ordene al Registrador de Títulos del Distrito Nacional la cancelación del certificado de título núm. 84-6082, [redacted], [redacted], emitido a raíz del deslinde a favor del señor [redacted], en razón de que: a) [redacted] ser heredero y sin tener ningún derecho legal sobre los terrenos del señor [redacted], dispuso de 858.12 mt² de dicha propiedad violando los preceptos constitucionales del derecho de propiedad. (art. 51 de la constitución de la Rep. Dom. y 545 del Código Civil). b) Porque este deslinde no cumplió con los requisitos exigidos por ley de registro de tierra relativos a la publicidad de las mensuras catastrales en sentido general. c) Porque el agrimensor contratista irrespeto la ocupación legítimamente adquirida y violó el derecho de defensa a ser citado para postular, hacer sus reclamos y reparos sobre dicha propiedad al señor [redacted]. (Contrato de venta entre el señor [redacted] y [redacted], de fecha 03 marzo del año 1960 y ver CAS. 1 de septiembre de 1999, [redacted]. 1066, Vol. II, Págs. 647-648) d) El señor [redacted] adquirió dicho certificado de título como consecuencia de un deslinde irregular e ilegalmente aprobado a su nombre, dichos trabajos de deslinde fueron realizados en los terrenos del señor [redacted] su consentimiento, sin citarlo y de manera oculta y clandestina, y no en los terrenos que le correspondían a [redacted], como consecuencia de la determinación de herederos de señor [redacted]. (El fraude vicia cada transacción fraudulenta al amparo de la ley). **Quinto:** Que se ordene al Registrador de Títulos del Distrito Nacional la cancelación del certificado de título marcado con el núm. 85-2417, [redacted], [redacted], expedido y la anulación producto de la venta entre los señores [redacted], [redacted] y [redacted], expedido a favor de este último en razón de que: a) Los señores [redacted], [redacted], vendieron la cosa ajena en una franca violación al art. 1599 del Código Civil (ver acto traslativo de propiedad de fecha 03 de marzo del año 1985, donde vendieron la cosa ajena y la jurisprudencia dictada por nuestra Suprema Corte de Justicia mediante sentencia Cas. 1 septiembre de 1999, [redacted]. 1066, Vol.2, Págs. 647-648.) b) El señor [redacted] es un adquiriente de mala fe, fue quien patrocinó y facilitó la logística y el efectivo para la realización de los trabajos de deslindes, para luego

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

ser favorecido con una posterior venta, le unen lazos familiares con los vendedores específicamente sobrino, nunca ha ocupado el inmueble, sabía que estos terrenos pertenecían al señor [redacted] y así lo confeso su abogado Dr. [redacted], en la audiencia de fecha 27 de agosto del año 2009 donde dice que esos terrenos correspondieron en un pasado a eso familiares. (ver las actas de nacimientos y de defunción depositadas bajo inventario, acta de audiencia de fecha 27 agosto 2009, el fraude lo corrompe todo). c) El señor [redacted] en fecha 11 de octubre del año 1995, fue sometido como intruso u ocupante ilegal y en esta comparecencia ante el [redacted] reconoció que ocupaba 856mts2, propiedad de la señora [redacted] viuda de Sugilio y compartes, y que estaba en disposición de comparar la porción de terreno que ilegalmente ocupaba dentro de las 18 tareas propiedad del señor [redacted], bienes relictos dejados a su esposa sobreviviente y a sus hijos (ver copia certificada de la declaración del señor [redacted] ante el [redacted] Nacional, depositada bajo inventario confesión de parte relevo de prueba). d) El señor [redacted] hereda la posición y la ocupación dentro de la parcela 72 del [redacted]. 06 del D.N., que tenía su padre el señor [redacted], que es donde se encuentran ubicados y han vendido sus derechos todos sus hermanos y coherederos al señor [redacted]. (ver contratos de ventas de fecha 08 de diciembre del año 1976 y la determinación el art. de herederos del año 1982). **Sexto:** Que se condene al pago de las costas del procedimiento al señor [redacted], ordenando su distracción y provecho en favor de los Licdos. [redacted] y [redacted], quienes afirman haberlas estado avanzando en su totalidad".

En relación con la recurrente incidental ([redacted]) tenemos a bien presentar nuestras conclusiones: "Que tengáis a bien acoger en todas sus partes las conclusiones del recurso de apelación incidental: **Primero:** Que se acoja como bueno y válido en cuanto a la forma el presente recurso de apelación incidental incoado por la señora [redacted], mediante instancia de fecha 16 julio 2010, en contra de la sentencia núm. 20101848, de fecha 21/05/2010, emitida por el magistrado [redacted], Juez de [redacted], Sala 2, Departamento Central, por haber sido interpuesto de conformidad con los artículos 79, 80 y 81 de la ley de Registro Inmobiliario, ley 108-05. **Segundo:** En cuanto al fondo que sea revocada en todas sus partes la Sentencia

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

Núm. 20101848, de fecha 21/05/2010, emitida por el Juez de [redacted], Sala 2, Departamento Central, [redacted], en ocasión de la demanda en nulidad y revocación de deslinde, por mal fundada, improcedente y carente de base legal, en razón de que: a) Por haber excluido y omitido a la interviniente forzosa [redacted] siendo esta parte fundamental en el proceso, y haber variado y alterado los alegatos de los abogados de la señora [redacted], cambiando totalmente la razón de ser de la demanda, siendo una violación al legítimo derecho de defensa y a los derechos fundamentales establecidos constitucionalmente como lo es el derecho de propiedad. b) No puede más nadie que no sean los herederos del señor [redacted], o algún adquiriente legal, de disponer de dicha propiedad, así como lo hizo el señor [redacted], que sin ser heredero del señor [redacted], y sin ningún derecho legal, realizó un deslinde en la indicada propiedad del señor [redacted] y se hizo emitir el certificado de propiedad Núm. 84-6082. c) Que la sentencia impugnada no da constancia de que el deslinde irregular e ilegalmente aprobado, haya cumplido con las formalidades exigidas por la ley de registro de tierras, para que [redacted] fuera citado. **Tercero:** Que se ordene la nulidad de los trabajos de deslinde de la Parcela 72-E del [redacted]. 6 del D. N., y la revocación de la resolución que administrativamente aprobó los trabajos de deslinde en fecha 9 de julio del año 1984, emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, solicitado por el señor [redacted] a través del agrimensor contratista [redacted], en razón de que: a) Por ser dichos trabajos de deslinde realizados en violación al art. 41 de la ley del registro tierras (ley 1542 año 1947). Ver declaración jurada de un hecho de señor [redacted], por ante el Lic. [redacted], de fecha 27 de septiembre del 2010. b) Porque dichos trabajos de deslinde ocupan, abarcan e invaden en totalidad 858.12 mts² de las 18 tareas legítimamente adquiridas en el año 1960 a través compra por el señor [redacted] y que han sido continuadas por sus herederos transferidos a la señora [redacted], siendo una violación al derecho de propiedad ya que se están cohibiendo de dichos derechos contrario a lo establecido por la constitución (ver confesión de [redacted], pro ante el [redacted] del Departamento Central, en fecha 11 de octubre de 1995). c) Para la aprobación de los trabajos de deslinde de la parcela 72-E del [redacted]. 06 del D.N., obraron documentos dolosos y falsos como son el contrato instancia supuestamente suscrito

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

entre [redacted] y el agrimensor contratista [redacted], de fecha 11 de noviembre 1983 y las cartas conformidades supuestamente firmadas por el señor [redacted], en fecha 26 de abril del año 1984, donde dicho señor no sabía leer ni escribir, siendo una vulgar falsificación de documentos sancionadas y castigadas Código Penal de la Rep. Dom., Art. 147 al 153. (Hacer comparación de las firmas estampadas en el contrato instancia, cartas de conformidad y el acto traslativo de propiedad de fecha 3 de marzo del año 1985, legalizadas las firmas por Dr. [redacted], en donde aparece la verdadera firma del señor [redacted]. **Cuarto:** Que se ordene al Registrador de Títulos del Distrito Nacional la cancelación del certificado de título núm. 84-6082, [redacted], [redacted], emitido a raíz del deslinde aprobado a favor del señor [redacted], en razón de que: a) [redacted] ser heredero y sin tener ningún derecho legal sobre los terrenos del señor [redacted], dispuso de 858.12 mt² de dicha propiedad violando los preceptos constitucionales del derecho de propiedad. (art. 51 de la constitución de la Rep. Dom. y 545 del Código Civil). b) Porque este deslinde no cumplió con los requisitos exigidos por ley de registro de tierra relativos a la publicidad de las mensuras catastrales en sentido general. c) Porque el agrimensor contratista irrespetó la ocupación legítimamente adquirida y violó el derecho de defensa a ser citado para postular, hacer sus reclamos y reparos sobre dicha propiedad al señor [redacted]. (Contrato de venta entre el señor [redacted] y [redacted], de fecha 03 marzo del año 1960 y ver CAS. 1 de septiembre de 1999, [redacted]. 1066, Vol. II, Págs. 647-648) d) Porque fue adquirido de manera irregular e ilegal en contra de las buenas costumbres y la moral. **Quinto:** Que se ordene al Registrador de Títulos del Distrito Nacional la cancelación del certificado de título marcado con el núm. 85-2417, [redacted], [redacted], expedido producto de la venta entre los señores [redacted], [redacted] y [redacted], expedido a favor de este último, en razón de que: a) Los señores [redacted], [redacted], vendieron la cosa ajena en una franca violación al art. 1599 del Código Civil (ver acto traslativo de propiedad de fecha 03 de marzo del año 1985, donde vendieron la cosa ajena y la jurisprudencia dictada por nuestra Suprema Corte de Justicia mediante sentencia Cas. 1 septiembre de 1999, [redacted]. 1066, Vol.2, Págs. 647-648.) b) El señor [redacted] es un adquiriente de mala fe, fue quien patrocinó y facilitó la logística y el efectivo para la realización de los trabajos de deslindes, para luego

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

ser favorecido con una posterior venta, le unen lazos familiares con los vendedores específicamente sobrino, nunca ha ocupado el inmueble, sabía que estos terrenos pertenecían al señor [redacted] y así lo confesó su abogado Dr. [redacted] en la audiencia de fecha 27 de agosto del año 2009, donde dice que esos terrenos correspondieron en un pasado a eso familiares. (Ver las actas de nacimientos y de defunción depositadas bajo inventario, acta de audiencia de fecha 27 agosto 2009, el fraude lo corrompe todo). e) El señor [redacted] hereda la posición y la ocupación dentro de la parcela 72 del [redacted]. 06 del D.N., que tenía su padre el señor [redacted], que es donde se encuentran ubicados y han vendido sus derechos todos sus hermanos y coherederos al señor [redacted]. (Ver contratos de ventas de fecha 08 de diciembre del año 1976 y la determinación el art. de herederos del año 1982). **Sexto:** Que se condene al pago de las costas del procedimiento al señor [redacted] ordenando su distracción y provecho en favor de los abogados concluyentes, quienes afirman haberlas estado avanzando en su totalidad. Haréis justicia. Bajo reservas".

Parte recurrida

Dr. [redacted]: Tenemos a bien concluir *In voce* de la manera siguiente: "**Primero:** Que tengáis a bien declarar bueno y válido en cuanto a la forma el presente recurso interpuesto en contra de la sentencia atacada. **Segundo:** En cuanto al fondo, rechazar dichas pretensiones, por ser improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal. **Tercero:** Que tengáis a bien confirmar en todas sus partes las conclusiones vertidas en el acto original por ante el Tribunal de [redacted] sobre el inmueble asignado como Parcela núm. 72-E del Distrito Catastral 6 del Distrito Nacional. **Cuarto:** En cuanto al señor [redacted], parte recurrida, que se declare como tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso. **Quinto:** Que tengáis a bien condenar a la parte recurrente principal, señora [redacted], al pago de las costas del presente proceso a favor y en provecho de quien os dirige la palabra, Dr. [redacted], quien afirma haberlas avanzado en su totalidad".

En cuanto al recurso de apelación incidental planteado por la señora [redacted], tenemos a bien solicitar: "**Primero:** Que tengáis a bien rechazar dicho recurso por

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

improcedente, mal fundado y carente de base legal, en razón y en virtud de que en ningún momento se ha desnaturalizado mediante la sentencia atacada, lo que se ha aportado al proceso como es el acto de venta y los trabajos técnicos que surgieron a partir de ese momento. **Segundo:** Que se nos otorgue un plazo de 15 días para un escrito justificativo y ampliatorio de las presentes conclusiones. Bajo reservas. Haréis justicia".

Parte recurrente (réplica)

Licdo. [redacted] conjuntamente con el Dr. [redacted]: "Magistrados, había una instancia depositada en el expediente, con relación a [redacted] donde planteaban unos incidentes, a los cuales el Dr. [redacted] no se refirió, por vía de consecuencia, nosotros habíamos contestado en la página núm. 7 de las conclusiones que hemos depositado en el día de hoy, respecto a la señora [redacted], por lo que vamos a dejarla sin efecto, porque el Dr. [redacted] no presentó las conclusiones incidentales de conformidad con la oralidad del proceso, del escrito que había depositado el Dr. [redacted], quien era que tenía la titularidad en ese momento, en esas condiciones es que le hacemos la advertencia al tribunal y dejamos sin defecto referirnos a las mismas. Haréis justicia. Bajo reservas".

Parte recurrida (réplica)

Dr. [redacted]:
"Ratificamos en todas sus partes nuestras conclusiones".

38. En su escrito de contestación al trámite de fallo directo, [redacted] se limitó a establecer que en el caso no son aplicables las disposiciones del fallo directo, ya que la sentencia fue emitida antes de la entrada en vigor de dicha legislación (incidentes resuelto en los considerandos 35 y 36 de esta decisión) y ratificó las conclusiones de su recurso de casación tendentes a revocar la sentencia la sentencia núm. 2022-0329 de

fecha 8 de diciembre de 2022, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste.

39. Por su parte, [redacted] y [redacted] reiteraron las conclusiones presentadas en apelación, arribas detalladas.

El aval probatorio es el descrito en la sentencia impugnada, folios 203 al 213, documentos que conforman el expediente y serán debidamente ponderados y valorados para la decisión que será adoptada.

VII. Medida de instrucción

40. Las partes recurrentes [redacted] y [redacted] solicitaron incidentalmente al tribunal de reenvío que ordenara, como medida de instrucción, una pericia caligráfica en la firma del señor [redacted], consignada en el contrato suscrito entre él y el agrimensor contratista del proceso de deslinde realizado en la parcela núm. 72 del distrito catastral núm. 6 del Distrito Nacional, [redacted]. Asimismo, solicitaron el análisis de la carta de conformidad de los trabajos indicados, con el fin de compararlas con las firmas consignadas en el recibo de retiro de títulos firmado por el señor [redacted] y en el contrato bajo firma privada suscrito entre éste y los señores [redacted] y [redacted], fechado el 2 de marzo de 1985, cuyas firmas fueron legalizadas por el Dr. [redacted]. El propósito de esta solicitud es demostrar que las firmas del contrato-instancia y de la carta de conformidad no coinciden con las del señor [redacted]

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

(quien alegan no sabía escribir), sino con la de la señora [redacted], tía de [redacted], parte recurrida en este proceso.

41. En respuesta, la parte recurrida solicitó el rechazo de las medidas peticionadas, tanto por la parte recurrente principal como por la recurrente incidental.

42. Dicho incidente fue diferido por el tribunal de reenvío para fallarlo con el fondo; en ese sentido, esta Salas Reunidas, en sustitución de la indicada jurisdicción, deben referirse a la solicitud en cuestión. Así las cosas, es oportuno establecer que las partes recurrentes persiguen con la medida solicitada, demostrar la nulidad del deslinde que realizó [redacted], que arrojó como resultado la parcela núm. 72-E del distrito catastral núm. 6 del Distrito Nacional, actualmente registrada a favor del señor [redacted].

43. El artículo 1324 del Código Civil sugiere la verificación al establecer que *en el caso en que la parte niegue su letra o firma y también cuando sus herederos o causahabientes declarasen no conocerlas, se ordenará en justicia la verificación*.

44. Esta Suprema Corte de Justicia como Corte de Casación ha juzgado que *la ley acuerda a los jueces del fondo un poder soberano de apreciación y en esa virtud disponen de autoridad para ordenar o desestimar como convenga a una buena administración de justicia, las medidas de*

instrucción que les sean propuestas por las partes, siempre que su decisión no sea violatoria a la ley ni atente contra el debido proceso[18].

45. En ese contexto, a juicio de estas Salas, la medida de instrucción carece de pertinencia y utilidad, ya que este órgano judicial ha podido comprobar que reposan en el presente expediente medios de pruebas suficientes para forjarse su convicción respecto de la validez del deslinde cuestionado, las cuales serán indicadas en el momento oportuno, máxime cuando con la medida se persigue comprobar la firma de una persona que no es parte en la litis ([redacted]). Por tanto, procede que este órgano judicial rechace el pedimento relativo a la solicitud de verificación de escritura, valiendo decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia.

VIII. En cuanto al fondo

46. Con motivo de la demanda en nulidad de los trabajos de deslinde realizados por el agrimensor [redacted], en la parcela núm. 72 del distrito catastral núm. 6, que dieron lugar a la creación de la parcela núm. 72-E del mismo distrito catastral, en el Distrito Nacional y cuya aprobación se formalizó mediante resolución del Tribunal Superior de Tierras el 9 de julio de 1984, el Tribunal de Tierras de [redacted], Sala II del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 20101848 el 21 de mayo de 2010, cuyo dispositivo se encuentra transcrito anteriormente.

[18] SCJ Primera Sala sentencia núm. 22, 20 de diciembre de 2019, [redacted]. 1309.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

47. Que el Juez de [redacted] en la decisión impugnada, entre otros fundamentos, señaló lo siguiente:

a) A que del estudio y ponderación de los documentos que constituye el expediente, así como de su instrucción, este tribunal ha podido comprobar lo siguiente: a) Que la naturaleza jurídica de la presente litis tiene por objeto y causa la demanda en persecución de nulidad de los trabajos de deslinde aprobados por el Tribunal Superior de Tierras, mediante la resolución de fecha 9 del mes de julio del año 1984, practicados dentro del ámbito de la Parcela Núm. 72 del D. C. Núm. 6 del Distrito Nacional, de cuyos trabajos resultó la Parcela Núm. 72-E del D. C. Núm. 6 del Distrito Nacional, con un área de 858.12 metros cuadrados; b) A que conforme a los resultados de la inspección ordenada por este tribunal a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales de fecha 21 del mes de julio del año 2009, cuyo resultado es el siguiente: Que la porción de terreno envuelta se corresponde con la Parcela Núm. 72-E del D. C. Núm. 6 del Municipio de Santo Domingo Esta, actualmente está ocupada por la señora [redacted], la cual se encuentra cercada con muro de piedra y sembrada de aguacate, plátanos, guineos, mangos, cereza y guandules; c) Que la señora [redacted], adquirió sus derechos dentro del ámbito de la Parcela Núm. 72 del D. C. Núm. 6 del Distrito Nacional, el 17 del mes de mayo del año 2006.

48. Que los motivos decisorios de su decisión fueron los siguientes:

Que, de las citadas ponderaciones, este tribunal ha podido establecer, que el deslinde que está siendo impugnado en nulidad por la señora [redacted], bajo el alegato de que ella no fue citada por el Agrimensor contratista al momento de este practicar los trabajos de campo, la misma adquirió sus derechos dentro de la parcela Núm.72 del [redacted]. Núm.6 del Distrito Nacional, de la cual resulto la parcela Núm.72-E del [redacted]. Núm. 6 del Distrito Nacional, en fecha 17 del mes de mayo del año 2006, dichos trabajos fueron aprobados por el Tribunal superior de Tierras en fecha 9 del mes de julio del año 1984, es decir, 22 años después de haberse aprobado los referidos trabajos, por lo tanto la misma no podía ser citada al momento en que el Agrimensor practicó los trabajos de campo; toda vez de que existe una presunción Juris Tantun, la cual no ha sido destruida por [redacted], de que su ocupación comenzó dentro la parcela que está siendo objeto del presente cuestionamiento, en otra época y no el 17 del mes de mayo del 2006, fecha en que esta adquirió por compra derechos dentro del ámbito de la parcela de la cual resultó el deslinde que está siendo objeto de la presente litis, tal

y como lo revelan las pruebas aportadas por la propia demandante, las cuales reposan en el expediente específicamente los contratos de ventas; por lo que procede rechazar por improcedente, mal fundada y carente de base legal, la presente litis sobre derechos registrados.

49. La parte recurrente señora [redacted], en apoyo de su recurso de apelación alega, en esencia, lo siguiente:

Que con la sentencia emitida por el tribunal A-quo se está aprobando el fraude realizado para despojar de 858.12 Mts2, al señor [redacted], a quien no se le dio aviso ni citación establecido en la ley de registro de tierras para los fines de garantizar sus derechos adquiridos, ni se le informó por ningún medio de que un heredero de uno de sus co- propietarios realizó un trabajo de deslinde o subdivisión dentro de sus 18 tareas de tierras, demostrándose la mala fe de no avisarle por ningún medio para que este y sus herederos pensaran que tenían sus derechos intactos y por eso se lo venden a la señora [redacted] en el año 2006, ya que hasta esa fecha gozaban de la ocupación de los terrenos heredados de su padre, ignoraban que existiera un deslinde clandestino, oculto, irregular e ilegal. con todos los vicios para ser anulado tanto de hecho como de derecho. Por lo que procede la revocación de la sentencia impugnada. (…) A que el tribunal a-quo, estableció en uno de sus considerando, que los alegatos de la señora [redacted], eran de que ella no fue citada a los trabajos de deslinde, siendo esto una gran confusión y errada interpretación por parte del magistrado [redacted], ya que nuestros alegatos han ido claramente orientados que a quien no se le notificó fue al señor [redacted], y que para la aprobación de los referidos trabajos obraron documentos fraudulentos como son: el contrato instancia suscrito entre [redacted] y el agrimensor [redacted], carta de conformidad del señor [redacted], en donde este señor, sin saber leer ni escribir firmaba los documentos a los que hacemos referencia entrando en contradicción con el contrato bajo firma privada entre los señores [redacted] y [redacted], en donde firma con sus huellas digitales, desconociendo todo esto el tribunal a-quo. (…) A que los derechos del señor [redacted] son 18 tareas de tierras continuas e ininterrumpidas al norte de la parcela 72, por la compra en el año 1960 al señor [redacted], que es de donde se desprenden los derechos legítimamente adquiridos por la señora [redacted], a través de compra a los herederos del señor [redacted] y que al igual que dicha señora se encuentran los señores [redacted] y [redacted], compradores del señor [redacted], todos ubicados al norte, contrario de lo que sucede con el señor [redacted], quien hereda y adquiere

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

los derechos y la posición de [redacted] *al sur de la referida parcela, que es donde están todos sus coherederos y tercer adquiriente de su padre* [redacted], *así lo demuestra la determinación de herederos, transferencia y anotación en certificado de título de fecha 3 de marzo del año 1982, por lo que al señor* [redacted] *y* [redacted] *les corresponde, al sur de la parcela en los terrenos de* [redacted] *y no en el terreno legítimamente adquirido y ocupado por* [redacted], *a quien no se le informó, ni se le avisó de los referidos trabajos de deslinde. A que en fecha 4 de marzo de año 2009 se ordenó por sentencia in voces que se realizara un trabajo de inspección en la parcela 72-E del* [redacted]. *06 del Distrito Nacional, y los resultados de dicho trabajo de inspección realizado por un perito designado fue: que dicho deslinde realizado en la parcela 72-E del* [redacted]. *06 del Distrito Nacional, que la porción de terreno envuelta se corresponde con la parcela Núm.72-E del* [redacted]. *06 del municipio Santo Domingo Este, actualmente está ocupada por la señora* [redacted], *en dicho trabajo de inspección se confeccionó un plano en donde se muestran las líneas de la ocupación actual y la del deslinde ya aprobado, este último cierra y abarca hasta la calle y penetra las colindancias laterales, es lógico pensar que estamos frente a un encrustamiento del indicado, mal practicado, oculto, clandestino irregular e ilegal deslinde en dicha porción de terreno, por lo que se evidencia que el referido deslinde no fue realizado en los terrenos que le correspondían al señor* [redacted], *siendo esto un deslinde de gabinete. A que en el acta de audiencia de fecha 27 de agosto del año 2009 el Dr.* [redacted] *dijo, que esos terrenos pertenecían a otros familiares, refiriéndose al señor* [redacted] *y sus herederos siendo una confesión de que esos terrenos lo tenían ocupados toda su vida tanto* [redacted] *como sus herederos, a los cuales no se le dio conocimiento por ningún medio, ni tampoco le vendieron al señor* [redacted], *por lo que nadie puede ser cohibido de su derecho de propiedad sin antes haber una causa justificada. Y esa causa no existe en la especie, ya que ni siquiera le citaron al trabajo de campo para que este pudiera defender sus derechos, ni le notificaron la sentencia que aprobaba los trabajos de deslinde de la parcela 72-E del* [redacted]. *06 del distrito nacional, violándoseles su ocupación a título de propietario de 24 años antes de la aprobación de los trabajos de deslinde, y que continuaron con la ocupación posterior al deslinde, en ese mismo orden le venden su ocupación y sus derechos a la señora* [redacted], *y son ellos los que han ocupado el inmueble.*

50. En ese mismo tenor, la parte recurrente [redacted], aduce en su recurso:

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: -RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente:
Recurrido: y
Materia: Tierras

Que su derecho de propiedad sobre el inmueble de que se trata se encuentra amparado, en la carta constancia anotada en el certificado de título Núm. 94-5661, producto de la determinación de herederos del señor , señor que a su vez adquirió 18 tareas de terreno dentro del ámbito de la Parcela 72 del . 6, D.N., con las siguientes colindancias, al norte Parcela Núm. 19, camino real de Mendoza; al sur, parcela Núm. 70; al Este, parte de la misma Parcela Núm. 72; y al oeste, Parcela Núm. 19; amparado dicho inmueble por el certificado de título Núm. 58-4367, expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, de manos del señor , sin ningún impedimento, mediante acto bajo firma privada notariado por el Dr. , abogado, notario público de los del número del Distrito Nacional, de fecha 01 de marzo de 1960. A que la señora , le debe garantía a la señora , garantía que es eterna, perpetua y dura para siempre de la ocupación que esta y su padre señor tenían en otra época antes de venderle a la señora y que al momento de conocerse tanto las audiencias de sometimiento de pruebas como de fondo la señora estuvo presente y representada por su abogado Lic. quien concluyó al fondo, adhiriéndose en todas sus partes a las conclusiones de la parte demandante. A que el honorable magistrado al momento de emitir la mal fundada, improcedente, absurda y carente de base legal sentencia, omitió las conclusiones producidas en audiencia por parte del representante legal de la señora , interviniente forzoso, Lic. en el cual dicho profesional del derecho concluyó de igual manera que los abogados de la parte demandante; sin embargo en la referida sentencia no hace alusión de lo solicitado por este en sus conclusiones en adición, como se evidencia en la parte dispositiva en la sentencia Núm. 20101848 de fecha 21/05/2010. (…) A que el deslinde que está siendo impugnado por la señora , está dentro del terreno legítimamente adquirido por nuestro padre a quien no se le avisó ni existe una carta de conformidad firmada como colindante, ni mucho menos existe una declaración de ocupación firmada por al agrimensor.

51. La parte recurrida en apelación , manifestó en el tribunal de reenvío lo siguiente:

a) Que mediante el acto bajo firma privada de fecha 2 de marzo del año 1985, con firmas legalizadas por el Dr. , notario público de los del número para el Distrito Nacional, el señor , adquirió de manos del

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

señor [redacted]*, el inmueble identificado como parcela Núm. 72-E, del distrito catastral Núm. 6, del Distrito Nacional; b) Que luego de agotar las diligencias a los fines de realizar el traspaso del indicado inmueble, le fue expedido el Certificado de Titulo Núm. 85-2417, en fecha 4 de marzo del año 1985; c) Que el señor* [redacted]*, es un tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso, contra quien no se ha demostrado que ha actuado de mala fe, toda vez que el mismo compró a la vista de un certificado de título, el cual transfirió a su nombre, lo que al amparo de la ley otorga autenticidad, valor y fuerza probatoria.*

52. De los alegatos presentados, esta jurisdicción verifica que los puntos controvertidos son: a) la validez del deslinde realizado por [redacted], que dio como resultado la parcela núm. 72-E, Distrito Catastral núm. 6, Distrito Nacional; y b) la buena o mala fe del tercer adquiriente [redacted] y consecuentemente, sus derechos sobre la parcela.

IX. Deliberación del caso

53. Del cotejo de pruebas relevantes sobre los puntos controvertidos se verifica lo siguiente:

a. Que el señor [redacted] poseía carta constancia anotada en el certificado de título núm. 75-2257 de la parcela 72 del [redacted]. 06 del Distrito Nacional.

b. Que este procedió a solicitar el deslinde y subdivisión, el cual fue aprobado en fecha 26 de abril de 1984, dando como resultado la Parcela 72-E del [redacted]. núm. 06

del Distrito Nacional; a raíz de ello se emitió el certificado de título núm. 84-6082, [redacted].

c. Según contrato de fecha 2 de marzo de 1985, legalizado por el Dr. [redacted], notario público del Distrito Nacional, el señor [redacted], junto a su esposa [redacted], vendieron la citada parcela, objeto de la presente litis, al señor [redacted].

d. Consta depositada la copia del certificado de título núm. 85-2417 expedido a favor del señor [redacted], sobre la parcela núm. 72-E, Distrito Catastral núm. 6, Distrito Nacional, con una extensión de 858.12 mt².

e. También consta copia del contrato de venta de fecha 1º de marzo de 1960, legalizado por el Dr. [redacted], suscrito entre los señores [redacted] (vendedor) y [redacted] (comprador) correspondiente a 18 tareas de tierra dentro de la parcela núm. 72 del D. C. núm. 6 del Distrito Nacional.

f. Que la señora [redacted], en calidad de heredera de [redacted], en fecha 17 de mayo de 2006 vendió una porción de 262 metros cuadrados dentro de la parcela de referencia, según acto de venta bajo firma privada legalizado por la Lcda. Belkys de [redacted], notario público de los del número del Distrito Nacional, a la señora [redacted].

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

g. Que el derecho de la señora [redacted] se avala en las cartas constancias anotadas en el certificado de título núm. 94-5561, expedidas a su favor por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, dentro de la parcela litigiosa.

h. Según certificaciones de estatus jurídico, ambas de fecha 25 de julio de 2008, emitidas por la Registradora de Títulos del Distrito Nacional se establece: *Que una porción de terreno dentro del inmueble identificado como PARCELA 72, del DISTRITO CATASTRAL N° 06, del Distrito Nacional, con una superficie declarada de 262.00 metros cuadrados es propiedad de:* [redacted]*IREZ MORILLO (…)*. Y *Que una porción de terreno dentro del inmueble identificado como PARCELA 72, del DISTRITO CATASTRAL N° 06, del Distrito Nacional, con una superficie declarada de 560.00 metros cuadrados es propiedad de:* [redacted]*IREZ MORILLO (…).*

i. Reposa en el expediente el acto de declaración jurada suscrito en fecha 27 de septiembre de 2010 por el señor [redacted], ante el Lcdo. [redacted], Notario Público de los del número del Distrito Nacional, mediante el cual se expresa, entre otros aspectos, lo siguiente: *PRIMERO: Que él firmó los planos en el año Mil Novecientos Ochenta y Cuatro (1984) el Veintiséis (26) de Abril, de los trabajos de deslinde de la parcela 72-E, del Distrito Catastral Núm.6, del Distrito Nacional. SEGUNDO: Que no se notificó a los colindantes, ni tampoco publicó el aviso de mensura, en un periódico de circulación nacional, como establecía la ley 1542, en sus artículos 53 y 54, que era la ley en vigencia de la época, y que no se investigó a fondo quien era el propietario de dicho terreno donde se realizaron los trabajos de deslinde de la parcela 72-E,*

del Distrito Catastral Núm. 6, del Distrito Nacional. TERCERO: Que el Agrimensor: [redacted]*, era realmente el responsable de los trabajos de deslinde, pero como en ese entonces no tenía Colegiatura, quien prescribe fue que firmó todo lo relativo a dicho deslinde de la parcela 72-E, del Distrito Catastral Num.6, del Distrito Nacional; CUARTO: Que luego de haber comparecido como testigo ante el tribunal Superior de Tierras del Distrito Nacional, en la audiencia de fecha 31 de Agosto del año 2010, fue que se dio cuenta que abusaron de su buena fe, al no cumplir con los procedimientos de la ley 1542, que por lo tanto recomienda que sean anulados todos los trabajos realizados en dicho deslinde de la parcela 72-E, del Distrito Catastral Num.6, del Distrito Nacional, por haberse realizado incorrectamente.*

j. Que en el reporte de inspección ordenada por la Dirección General de Mensuras Catastrales sobre la parcela Núm. 72-E del Distrito Catastral Núm. 6 del Distrito Nacional de fecha 21 de julio de 2009, se hizo constar que la parcela en cuestión: *(…) actualmente está ocupada por la Sra.* [redacted]*, la cual se encuentra cercada con muro de piedra y sembrada de aguacate, plátanos, guineos, mango, cereza y guandules.*

Sobre la regularidad del deslinde

54. En primer término, esta jurisdicción se referirá a las impugnaciones contra el deslinde solicitado por [redacted]. En ese sentido, las recurrentes en apelación alegan, entre otras cosas, que dicho deslinde fue realizado de forma irregular, sin citar a los

codueños ni a los colindantes, sumado al hecho de que el señor [redacted] (solicitante), no sabía firmar y aparece firmando la instancia-contrato de fecha 17 de noviembre de 1983 y el acta de conformidad de los trabajos de deslinde de fecha 26 de abril de 1984.

55. En cuanto a la notificación a los colindantes es preciso señalar que, el deslinde se llevó a cabo bajo la derogada Ley núm. 1542-47, cuyo artículo 216 disponía que, cuando una parcela estuviera registrada a nombre de varios copropietarios, cualquiera de ellos podía solicitar los trabajos de deslinde, siempre que el agrimensor cumpliera con las formalidades exigidas por la Dirección General de Mensuras Catastrales. Entre dichas formalidades, establecidas en los artículos 52 al 55 se incluía la citación a los colindantes, permitiéndoles formular observaciones y reclamos en el propio terreno y en el momento mismo de los trabajos de campo. Este procedimiento tenía como finalidad evitar que las porciones ocupadas por los colindantes fueran indebidamente incluidas en la mensura.

56. En ese contexto, de las pruebas aportadas, específicamente del acto de declaración jurada suscrito en fecha 27 de septiembre de 2010 ante el Lcdo. [redacted], Notario Público del Distrito Nacional, el agrimensor que realizó el trabajo impugnado, [redacted], admitió que *no se notificó a los colindantes, ni tampoco publicó el aviso de mensura*.

57. Las recurrentes sostienen que el señor [redacted] no sabía escribir. En ese sentido, estas Salas Reunidas verifican que, en la instancia de conformidad de los trabajos de deslinde, fechada el 26 de abril de 1984, figura una firma de [redacted],

mientras que en el recibo de título y en el contrato de venta del 2 de marzo de 1985, suscrito con el señor [redacted], se consignaron sus huellas dactilares como forma de consentimiento.

58. De lo expuesto se concluye que, la omisión de la citación a los colindantes evidencia que los trabajos de deslinde realizados por el señor [redacted], a través de su agrimensor [redacted], no cumplieron con todas las formalidades exigidas por la ley.

59. No obstante, como presupuesto de esta decisión es preciso señalar que, las recurrentes también sostienen que los trabajos de deslinde abarcan e invaden en su totalidad 858.12 m² de las 18 tareas legítimamente adquiridas en 1960 mediante compra por el señor [redacted], cuyos derechos fueron continuados por sus herederos y posteriormente transferidos a la señora [redacted]. Al respecto, hacen referencia al reporte de inspección ordenado por la Dirección General de Mensuras Catastrales sobre la parcela Núm. 72-E del Distrito Catastral Núm. 6 del Distrito Nacional, fechado el 21 de julio de 2009, en el cual se elaboró un plano que muestra las líneas de la ocupación actual y del deslinde ya aprobado. Dicho deslinde se extiende hasta la calle y afecta las colindancias laterales, lo que según afirman, evidencia un "incrustamiento" mal practicado, oculto, clandestino, irregular e ilegal.

60. A propósito de la verificación del informe de inspección citado, estas Salas Reunidas observan que dicho documento se limita a señalar la posesión actual del inmueble,

indicando: *actualmente está ocupada por la Sra.* [redacted]*, la cual se encuentra cercada con muro de piedra y sembrada de aguacate, plátanos, guineos, mango, cereza y guandules,* sin hacer ninguna otra precisión técnica respecto de la parcela.

Sobre la calidad de tercero adquirente [redacted]

61. Respecto de los derechos del señor [redacted], este aduce ser un tercero adquiriente de buena fe amparado en el certificado de título núm. 85-2417, expedido a su favor sobre la parcela núm. 72-E, Distrito Catastral núm. 6, Distrito Nacional, con una extensión de 858.12 mt^2.

62. Como fue indicado en los considerandos 9 y 10 de esta decisión, respecto de los terceros adquirientes, es criterio sostenido que *para anular derechos registrados a su favor debe comprobarse la existencia de mala fe (…) al respecto la jurisprudencia sostiene que cada vez que una persona adquiere un inmueble mediante una operación inmobiliaria, que no constituya una liberalidad, debe ser considerado, en principio, adquiriente a título oneroso y de buena fe, excepto en los casos en que se demuestre lo contario, de conformidad con lo que establecen los artículos 1116 y 2268 del Código Civil o el caso previsto por el artículo 86, párrafo III, de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, esto con la finalidad de garantizar el derecho de propiedad adquirido por estos terceros en base al certificado de títulos*[19].

[19] SCJ, Tercera Sala, sentencia núm. 156, 8 de julio de 2020, [redacted]. 1316.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

63. Según el criterio del Tribunal Constitucional *para que se configure la condición de tercero de buena fe a título oneroso o tercero registral es indispensable que quien invoque tal condición haya inscrito su derecho, toda vez que la legitimidad del titular del derecho la otorga el registro o inscripción en el* [redacted]; asimismo, el precedente establecido por el Tribunal Constitucional en cuanto a esta figura es que *la calidad de tercero adquiriente de buena fe es una condición que se presume*[21] ya que los adquirientes a título oneroso y de buena fe tienen que ser protegidos a fin de garantizar la confiabilidad y eficacia del sistema y dotar de seguridad jurídica las operaciones inmobiliarias.

64. *Esa presunción debe ser destruida probando la mala fe del comprador*[22]. En tal virtud corresponde a las recurrentes [redacted] y [redacted], probar la mala fe del recurrido [redacted], ya que no basta probar las irregularidades y maniobras fraudulentas realizadas por el solicitante del deslinde y vendedor para anular la transferencia hecha a favor del comprador, debido a la garantía establecida por la ley a favor de este último.

65. De las pruebas aportadas se concluye que el señor [redacted] posee un certificado de título que avala su derecho de propiedad sobre la parcela en litigio, emitido con base en el acto de venta suscrito el 2 de marzo de 1985, cuyas firmas fueron legalizadas por el Dr. [redacted]. Dicho acto no ha sido cuestionado

[20] Tribunal Constitucional, sentencia núm. TC/0093/15, de fecha 7 de mayo 2015
[21] Tribunal Constitucional, sentencia núm. TC/0381/15, de fecha 15 de octubre 2015
[22] Idem.

por las recurrentes. Cabe destacar que el documento contiene las huellas dactilares del vendedor, [redacted], lo que coincide con los alegatos de las propias recurrentes respecto de que este no sabía escribir.

66. Asimismo, las recurrentes sostienen que el recurrido participó en el deslinde irregular, argumentando que es familiar de la esposa de [redacted]; sin embargo, no han aportado pruebas que demuestren dicha afirmación ni que acrediten que el recurrido tenía conocimiento de las irregularidades cometidas en el deslinde.

67. En ese tenor, estas Salas Reunidas son de criterio que el señor [redacted] debe ser considerado como tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso, puesto que lo compró del titular registrado a la vista de un certificado de título, transfirió el derecho de propiedad a su favor, siendo el actual titular registral del inmueble en conflicto, y no se demostró que tuvo conocimiento de las alegadas irregularidades cometidas en la materialización de los trabajos técnicos de deslinde.

68. En efecto, la jurisprudencia pacífica de esta Suprema Corte de Justicia, señala que *en virtud del artículo 90 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, las omisiones e irregularidades en que se haya incurrido en un procedimiento de deslinde no son oponibles a los adquirientes a título oneroso y de buena fe que han comprado la parcela deslindada dotada de sus especificaciones técnicas*[23], ya que no tuvo participación en el proceso de deslinde, tal y como ha sucedido en

[23] SCJ, Salas Reunidas, sentencia núm. SCJ-SR-24-00077, 20 de junio de 2024, [redacted]. Inédito.

la especie, pues tales anomalías no podrían afectar su derecho, ya que atentaría con la seguridad jurídica que garantiza el Estado y la existencia de un derecho real que acredita mediante el certificado de título emitido a su titular registrado.

69. Al respecto, el Tribunal Constitucional en la sentencia TC/0093/15 de fecha 7 de mayo de 2015, y más recientemente en la sentencia TC/0185/19 de fecha 25 de junio de 2019, indicó claramente que, no obstante, los problemas que el bien inmueble pueda tener[24]hay que garantizar la protección a aquellos terceros que adquieran un inmueble de manera onerosa y con buena fe, para que así puedan disfrutar de su derecho de propiedad.

70. Sobre la posesión del inmueble, está también carece de relevancia para anular el título del tercero adquiriente de buena fe, en tanto ha sido juzgado que *el hecho de que la parcela resultante esté ocupada físicamente por una persona que no es la beneficiaria del deslinde y que esta haya construido una mejora no da lugar a que el deslinde haya sido hecho de forma irregular, sino que lo que demuestra es que la ocupante ocupa una porción que no le corresponde*[25]. También ha sido juzgado que *la posesión no tiene aplicación en materia de terrenos registrados*[26] como el caso, en el que las recurrentes con sus derechos avalados en constancia anotada se enfrentan a un certificado de título de un tercero adquiriente de buena fe.

[24] Salvo, a criterio de esta Corte de Casación, por lo que sería errores técnicos como la superposición con otra parcela.
[25] SCJ, Tercera Sala, sentencia núm. 3, 20 de noviembre 2013, [redacted]. 1236.
[26] SCJ, Tercera Sala, sentencia núm. 68, 28 diciembre 2012, [redacted]. 1225

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

71. Ha sido juzgado que, *en virtud del efecto devolutivo de la apelación, el tribunal de alzada puede mantener el dispositivo de la sentencia de primer grado y suplir los motivos que entienda correctos, sin que esto implique una revocación de la sentencia de primer grado ni contradicción alguna entre los motivos y el dispositivo*[27]. *Los jueces apoderados del recurso de apelación pueden revocar, modificar o confirmar la sentencia recurrida e incluso suplir los motivos omitidos en la sentencia de primer grado cuando el dispositivo de la decisión apelada es correcto pero sus razonamientos son insuficientes o incorrectos*[28].

72. Que, tomando en cuenta que ambos recursos de apelación contienen los mismos objetivos y conclusiones, estas Salas Reunidas en atribuciones de tribunal de apelación por efecto del fallo directo rechazan ambos recursos, y confirman la sentencia de primer grado, mediante la suplencia de motivos dado de que el juez *a-quo* omitió referirse a la interviniente [redacted] e hizo una apreciación limitada de los hechos y del derecho, confirmando el rechazo de la demanda en nulidad y revocación de deslinde.

X. Costas

73. Según el artículo 66 de la Ley núm. 108-05 y el artículo 90 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, toda parte sucumbiente en justicia debe ser

[27] SCJ, Primera Sala, sentencia núm. 141, 26 de abril de 2017, B. J. 1277, pp. 1199-1210.
[28] SCJ, Primera Sala, sentencia núm. 79, 29 de junio de 2018, B. J. 1291, pp. 750-759; núm. 4, 12 de enero de 2011, B. J. 1202, pp. 124-130.

condenada al pago de las costas del procedimiento y su distracción ser ordenada en provecho de los abogados de la parte gananciosa.

Por tales motivos, las SALAS REUNIDAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, actuando como tribunal de reenvío, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; Ley núm. 25-91 del 15 de octubre de 1991 Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156-97 de 1997; Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08 de fecha 19 de diciembre de 2008; Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación de fecha 17 de enero de 2023; Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; Resolución núm. 789-2022 que establece el Reglamento General de Mensuras Catastrales, después de haber deliberado,

FALLAN:

PRIMERO: CASAN SIN ENVÍO la sentencia núm. 2022-0329 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste de fecha 8 de diciembre de 2022, por la prohibición contenida en el artículo 78 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación y DICTAN SENTENCIA DIRECTAMENTE, sobre la base de las comprobaciones de hechos ya fijadas en ella.

SEGUNDO: DECLARAN regular y valido en cuanto a la forma y RECHAZAN en cuanto al fondo los recursos de apelación interpuestos en fechas 30 de junio de 2010, suscrito por

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

el Dr. [redacted] y el Lcdo. [redacted], en representación de la señora [redacted], y 16 de julio de 2010, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], en representación de la señora [redacted], contra la sentencia núm. 20101848 dictada el 21 de mayo de 2010, por la Sala II del Tribunal de Tierras de [redacted] del Distrito Nacional, relativa a la litis sobre derechos registrados en demanda de nulidad y revocación de resolución de deslinde, respecto de la parcela núm. 72 del Distrito Catastral núm. 6 del Distrito Nacional.

TERCERO: En consecuencia, CONFIRMAN la sentencia núm. 20101848 dictada el 21 de mayo de 2010 por la Sala II del Tribunal de Tierras de [redacted] del Distrito Nacional.

CUARTO: CONDENAN a las señoras [redacted] y [redacted], al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del Dr. [redacted], abogado del recurrido en esta jurisdicción, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

QUINTO: ORDENAN comunicar la presente decisión a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, a los fines de lugar conforme como lo dispone el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y [redacted].

Firmado por Luis Henry Molina Peña, Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Pilar Jiménez Ortiz, Francisco Antonio Jerez Mena, [redacted]do Fernández, Justiniano Montero

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00036
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00133 (0999-21-00863) (3479186)
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras

Montero, Samuel Amaury Arias Arzeno, Fran Euclides Soto Sánchez, María Gerinelda Garabito Ramírez, Vanessa Elizabeth Acosta Peralta, Anselmo Alejandro Bello Ferreras, Rafael Vásquez Goico, Moisés Alfredo Ferrer Landrón y Francisco Antonio Ortega Polanco.

[redacted], secretario general de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y secretario que figuran en la estampa.