Sentencia núm. SCJ-SR-25-00039
Recurso de Casación
Exp. núm.: [redacted]**-RECA-00005 (0495-21-01860)**
Recurrentes: Sucesores de [redacted] y [redacted]; herederos vivos [redacted], Sonia Georgina Lora Pascual, [redacted]
Recurridos: Sociedad Inmobiliaria, C. por A., Ministerio de Viviendas y Edificaciones (Bienes Nacionales)
Materia: Tierras

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, presididas por Luis Henry Molina Peña y conformadas por los demás jueces que suscriben esta decisión, los magistrados y las magistradas [redacted]cia, Pilar Jiménez Ortiz, Francisco Antonio Jerez Mena, Nancy Idelsa Salcedo Fernández, Samuel Amaury Arias Arzeno, Fran Euclides Soto Sánchez, María Gerinelda Garabito Ramírez, Vanessa [redacted], 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. 202300855 de fecha 2 de octubre de 2023, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en atribuciones de corte de envío, interpuesto por los sucesores de [redacted] y [redacted]; herederos vivos [redacted],

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00039
Recurso de Casación
Exp. núm.: [redacted]**-RECA-00005 (0495-21-01860)**
Recurrentes: Sucesores de [redacted] y [redacted], [redacted], [redacted] y compartes
Recurridos: Sociedad Inmobiliaria, C. por A., Ministerio de Viviendas y Edificaciones (Bienes Nacionales)
Materia: Tierras

[redacted], [redacted], [redacted], [redacted], Sonia Georgina Lora Pascual, [redacted], [redacted], [redacted], los cuales tienen como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. [redacted].

Parte recurrida en este proceso, Sociedad Inmobiliaria, C. por A. representada por la Corporación Dominicana de Empresas Estatales (CORDE), institución en proceso de disolución representada por el director general de Bienes Nacionales Dr. [redacted], el cual tiene como abogada constituida y apoderada especial a la Lcda. [redacted].

Los inmuebles objeto del proceso son las parcelas núms .214-Ref-B, 214-Ref-C, 214-Ref-D, 214-Ref-F, 214-Ref-G-1, 214-Ref-G-2 y 214-Ref-H; y 779-A, 779-B, 779-C, 779-D, 779-E, 779-F y 779-G, todas del Distrito Catastral núm. 6 del Distrito Nacional.

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

A. En fecha 3 de enero de 2024 la parte recurrente [redacted], [redacted] y compartes, por intermedio de su abogado, depositó en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia su memorial de casación.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00039
Recurso de Casación
Exp. núm.: [redacted]**-RECA-00005 (0495-21-01860)**
Recurrentes: Sucesores de [redacted] y [redacted], [redacted], [redacted] y compartes
Recurridos: Sociedad Inmobiliaria, C. por A., Ministerio de Viviendas y Edificaciones (Bienes Nacionales)
Materia: Tierras

B. En fecha 9 de enero de 2024 fue depositado el acto núm. 60/2024 de fecha 5 de enero de 2024 instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

C. En fecha 18 de enero de 2024 la parte recurrida Sociedad Inmobiliaria, C. por A. por intermedio de su abogada, depositó en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia su memorial de defensa.

D. En fecha 23 de enero de 2024 fue depositado el acto núm. 32/2024 de fecha 19 de enero de 2024 instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

E. En fecha 31 de julio de 2024 la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia dictó su sentencia núm. SCJ-TS-24-1396 mediante la cual se declaró incompetente para conocer el presente recurso y remitió el expediente a estas Salas Reunidas.

F. Remisión del expediente a la sala y estado de fallo. Conforme con los artículos 28, 29 y 30 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación una vez depositados los originales de los memoriales de casación y de defensa y sus correspondientes notificaciones, o vencidos los plazos establecidos, el secretario general remitirá en un plazo de tres (3) días hábiles el expediente así completado al presidente de la sala que

> conocerá el recurso, vía secretaria de dicha sala. El recurso de casación quedará en estado de ser fallado desde el momento en que la sala correspondiente reciba del secretario general el expediente completo (…). El recurso de casación será conocido y juzgado en cámara de consejo, sin necesidad de celebración de audiencia.

LAS SALAS REUNIDAS, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1. Las Salas Reunidas están apoderadas del recurso de casación interpuesto por los Sucesores de [redacted] y [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]; herederos vivos [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], Sonia Georgina Lora Pascual, [redacted], [redacted] contra la sentencia ya indicada, cuya parte recurrida es la Sociedad Inmobiliaria, C. por A. representada por la Corporación Dominicana de Empresas Estatales (CORDE), institución en proceso de disolución representada por el director general de la Dirección General de Bienes Nacionales Dr. [redacted].

2. Conviene destacar que el presente caso es un tercer recurso de casación; que de acuerdo con las disposiciones del artículo 6 numeral 4 de la Ley núm. 2-23 las Salas Reunidas de la Suprema Corte de justicia *"(…) conocen en todas las materias de los segundos y excepcionales*

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00039
Recurso de Casación
Exp. núm.: [redacted]**-RECA-00005 (0495-21-01860)**
Recurrentes: Sucesores de [redacted] y [redacted], [redacted], [redacted] y compartes
Recurridos: Sociedad Inmobiliaria, C. por A., Ministerio de Viviendas y Edificaciones (Bienes Nacionales)
Materia: Tierras

terceros recursos de casación interpuestos, en un mismo proceso, sobre un mismo punto de derecho ya juzgado por una de las salas, o sobre puntos mixtos".

3. Conforme con lo que 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*".

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

a. con motivo de una litis sobre derechos registrados en nulidad de trabajos de deslinde, subdivisión, refundición y modificación de linderos, incoada por [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], contra la Sociedad Inmobiliaria, C. por A., en relación con las parcelas núms. 214-Ref-B, 214-Ref-C, 214-Ref-D, 214-Ref-F, 214-Ref-G-1, 214-Ref-G-2 y 214-Ref-H; y 779-A, 779-B, 779-C, 779-D, 779-E, 779-F y 779-G, todas del Distrito Catastral núm. 6 del Distrito Nacional, la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 20114522 de fecha 26 de octubre de 2011, la cual declaró inadmisible por falta de calidad e interés en sus pretensiones a [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], parte demandante, así como a los intervinientes voluntarios [redacted],

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00039
Recurso de Casación
Exp. núm.: [redacted]**-RECA-00005 (0495-21-01860)**
Recurrentes: Sucesores de [redacted] y [redacted], [redacted], [redacted] y compartes
Recurridos: Sociedad Inmobiliaria, C. por A., Ministerio de Viviendas y Edificaciones (Bienes Nacionales)
Materia: Tierras

[redacted], Enemencia Ozuna, [redacted], Porfiria Seferina Ozuna, [redacted] y [redacted]; rechazó, en cuanto al fondo, las conclusiones presentadas por la parte codemandante [redacted] y [redacted] y rechazó la solicitud de nulidad de los trabajos técnicos realizados sobre las parcelas de referencia.

b. La referida decisión fue recurrida en apelación por [redacted] y compartes dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 20130092 de fecha 23 de enero de 2013, la cual declaró inadmisible por violación a las reglas de procedimiento el recurso de apelación interpuesto por [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted].

c. No conforme con dicha decisión, [redacted] y compartes interpusieron un recurso de casación decidido por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia mediante su sentencia núm. 77 de fecha 8 de febrero de 2017, que casó la sentencia impugnada y dispuso el envío al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el cual dictó la sentencia núm. 201900036 de fecha 28 de enero de 2019 declarando inadmisible la litis.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00039
Recurso de Casación
Exp. núm.: [redacted]**-RECA-00005 (0495-21-01860)**
Recurrentes: Sucesores de [redacted] y [redacted], [redacted], [redacted] y compartes
Recurridos: Sociedad Inmobiliaria, C. por A., Ministerio de Viviendas y Edificaciones (Bienes Nacionales)
Materia: Tierras

d. Inconformes, [redacted] y compartes interpusieron un segundo recurso de casación, con motivo del cual la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia dictó su sentencia núm. 033-2020-SSEN-00842 de fecha 16 de diciembre de 2020, la cual casó la sentencia impugnada y dispuso el envío al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, sobre la base del siguiente motivo:

> *"(…) los demandantes originales, ahora recurrentes, lo que pretendían con su recurso era la revocación de la sentencia en cuanto a la falta de calidad declarada en primer grado y en relación con el objeto principal de la demanda; por lo que el tribunal, no podía, como lo hizo, agravar la situación de aquella parte que había sido admitida en su demanda y había recurrido en cuanto al fondo del recurso, desconociendo la alzada el efecto devolutivo en cuanto al límite de su apoderamiento. Ha sido juzgado, que en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación, el proceso es transportado íntegramente del tribunal de primer grado a la jurisdicción de segundo grado, donde nuevamente son debatidas las mismas cuestiones de hecho y de derecho dirimidas por el primer juez y la decisión a intervenir debe ser dictada con sujeción a los hechos y pretensiones aducidas por las partes, lo que no ocurrió en la especie, por cuanto, aun cuando ya no era un hecho controvertido ante la alzada la calidad de los codemandantes* [redacted] *y* [redacted]*, por no haberse pronunciado conclusiones al respecto, dicha alzada se pronunció sobre la inadmisibilidad de la demanda inicial; pues, si bien el tribunal a quo se encontraba apoderado, respecto de una parte, de una sentencia definitiva sobre incidente, sobre la otra parte se había conocido el objeto principal de la demanda, siendo rechazadas en cuanto al fondo, por lo que en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación, el tribunal debía hacer un examen íntegro de lo fallado en primer grado y fallar de acuerdo a las conclusiones que lo apoderaron, lo que no hizo; por lo que se acoge el medio bajo examen y procede a casar la sentencia impugnada, sin necesidad de ponderar los demás medios del recurso".*

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00039
Recurso de Casación
Exp. núm.: [redacted]**-RECA-00005 (0495-21-01860)**
Recurrentes: Sucesores de [redacted] y [redacted], [redacted], [redacted] y compartes
Recurridos: Sociedad Inmobiliaria, C. por A., Ministerio de Viviendas y Edificaciones (Bienes Nacionales)
Materia: Tierras

e. Apoderado del reenvío, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó su sentencia núm. 202300855 de fecha 2 de octubre de 2023, cuyo dispositivo es el siguiente:

> "***PRIMERO**: En cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de interpuesto en fecha 25 de noviembre del 2011 por los señores, EMILIA CEDEÑO OZUNA, MARTINA CEDEÑO, PEDRO CEDEÑO CASTRO,* [redacted]*, ROBERTO GARCÍA y* [redacted]*, representados por el doctor* [redacted] *y licenciado* [redacted]*, DECLARANDO NULO el recurso con relación a DONATO CEDEÑO CASTRO, por las razones indicadas en esta sentencia; en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la Sentencia No. 20114522, de fecha 26 de octubre del 2011, dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; en relación a los inmuebles siguientes: Parcelas 214-REF-B, 214-REF-C, 214-REF-C, 214-REF-D, 214-REF-F, 214- REF-G y 214-REF-H y 779-A, 779-B, 779-C, 779-D, 779-E, 779-F y 779-G, todas del Distrito Catastral 6 del Distrito Nacional. **SEGUNDO**: COMPENSA las costas del procedimiento por haber ambas partes sucumbido en algunos de sus puntos. **CUARTO**: ORDENA al Registro de Títulos del Distrito Nacional cancelar cualquier anotación preventiva que se encuentre inscrita sobre este inmueble, producto de la litis que por la presente decisión se falla" (sic).*

f. Inconformes, [redacted], [redacted] y compartes interpusieron el presente recurso de casación, el cual será decidido a continuación por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia.

En cuanto al interés casacional

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00039
Recurso de Casación
Exp. núm.: [redacted]**-RECA-00005 (0495-21-01860)**
Recurrentes: Sucesores de [redacted] y [redacted], [redacted], [redacted] y compartes
Recurridos: Sociedad Inmobiliaria, C. por A., Ministerio de Viviendas y Edificaciones (Bienes Nacionales)
Materia: Tierras

5. El interés casacional como institución procesal reviste tres vertientes: en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra en el artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 2 del artículo 10 las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de la que provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del artículo 12 de la citada ley.

6. Conviene destacar que conceptualmente la infracción procesal se refiere a la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propios de las normas procesales o de orden material cuya observancia y aplicación corresponde a los jueces.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00039
Recurso de Casación
Exp. núm.: [redacted]**-RECA-00005 (0495-21-01860)**
Recurrentes: Sucesores de [redacted] y [redacted], [redacted], [redacted] y compartes
Recurridos: Sociedad Inmobiliaria, C. por A., Ministerio de Viviendas y Edificaciones (Bienes Nacionales)
Materia: Tierras

7. La naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintos y están consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad.

8. Del recurso que nos ocupa se advierte que la parte recurrente propone la desnaturalización de los hechos y documentos, falta de base legal y de motivación, omisión de estatuir; vicios cuya naturaleza imponen su examen directo, es decir, hacer juicio de valoración sin que fuere necesario el denominado examen de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento jurídico mediante la figura del interés casacional, en el entendido de que se trata de situaciones que se corresponden con el interés casacional presunto, según resulta de los dos (2) acuerdos plenos no jurisdiccionales de la Primera y Tercera Salas de esta Suprema Corte de Justicia.

Análisis de la infracción procesal

9. En su memorial de casación la parte recurrente propone como medios de casación los siguientes: **1)** errónea aplicación de la norma jurídica, violación de los artículos núms. 51,

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00039
Recurso de Casación
Exp. núm.: [redacted]**-RECA-00005 (0495-21-01860)**
Recurrentes: Sucesores de [redacted] y [redacted], [redacted], [redacted] y compartes
Recurridos: Sociedad Inmobiliaria, C. por A., Ministerio de Viviendas y Edificaciones (Bienes Nacionales)
Materia: Tierras

68, 69 y 73 de la Constitución, falta de estatuir; **2)** desnaturalización de los elementos de prueba de la causa; y **3)** falta de motivos y de base legal.

10. En el desarrollo de su primer y segundo medios la parte recurrente sostiene en síntesis, lo siguiente: **a)** que la corte de envío incurre en violación a las garantías constituciones por no estatuir en todo su alcance sobre la sucesión de [redacted] y [redacted], quienes tuvieron como hijos a [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] dejando fuera del proceso a [redacted], hijo reconocido de [redacted] y que tampoco mencionó a [redacted], hijo natural de [redacted] quienes tenían los mismos derechos sobre la sucesión y sobre los inmuebles litigiosos; **b)** que la corte de envío desnaturalizó varios aspectos de la causa al anular el recurso de [redacted] quien falleció en fecha 25 de mayo de 2011 y que el recurso de apelación fue interpuesto en fecha 25 de noviembre de 2011, es decir posterior a su muerte, sin considerar que la litis inició en el año 2009 y murió en el transcurso del proceso; que [redacted] sí es hijo de [redacted] con Francisca García al igual que [redacted] es hijo de [redacted] por lo que son herederos que nunca vendieron sus derechos; que si bien las ventas fueron realizadas hace más de 50 años, fueron realizadas por personas que no tenían poder para vender los derechos de una sucesión indivisa que había dejado fuera a dos herederos: [redacted] y [redacted].

11. En su tercer medio sostiene que la sentencia impugnada carece de motivación y de base legal porque no ponderó las pruebas que le otorgaban calidad a los recurrentes, para lo cual se aportaron actos de notoriedad para determinación de herederos, actas de defunciones y de nacimientos de cada recurrente, así como sentencias, certificaciones y planos de los inmuebles litigiosos.

12. Por su parte la recurrida Sociedad Inmobiliaria, C. por A. sostiene lo siguiente: **a)** que la corte de envío hizo un estudio minucioso y pormenorizado de todos los documentos depositados por los recurrentes en apoyo de sus pretensiones, como lo hizo también con los documentos aportados por la recurrida Sociedad Inmobiliaria, C. Por A.; ponderó los hechos de la causa dando oportunidad a ambas partes de presentar los documentos y medidas que entendieran necesarias, a los fines de probar sus pretensiones, cumpliendo así con el debido proceso de ley establecido en nuestra Constitución; **b)** que contrario a lo alegado por los recurrentes, las operaciones de ventas realizadas hace más de 50 años, fueron personas que ostentaban sus certificados de títulos libres de cargas, gravámenes y oposiciones, no era una sucesión indivisa como expresan; y **c)** que contrario a lo alegado por los recurrentes, en ninguna de las instancias han probado su calidad de herederos, pues como ha sido considerado por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional y los Tribunales Superiores de Tierras de los Departamentos Central, Este y Norte, la mayoría de los recurrentes no tienen calidad ni interés y los que pudieron probar su calidad e interés, no tenían razón en sus pretensiones.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00039
Recurso de Casación
Exp. núm.: [redacted]**-RECA-00005 (0495-21-01860)**
Recurrentes: Sucesores de [redacted] y [redacted], [redacted], [redacted] y compartes
Recurridos: Sociedad Inmobiliaria, C. por A., Ministerio de Viviendas y Edificaciones (Bienes Nacionales)
Materia: Tierras

13. En los aspectos criticados por el recurso la sentencia impugnada establece lo siguiente:

a) en cuanto a la nulidad del recurso de [redacted]:

*"**16.** En esta instancia, la parte recurrente realizó el depósito del extracto del acta de defunción de [redacted]. -En atención a esta acta, inscrita en el Libro No.00008-S, Folio No. 0164, Acta No. 000164, expedida por la Delegación de Defunciones de la Junta Central Electoral, en fecha 17 de mayo de 2021, se comprueba que [redacted], uno de los recurrentes en esta instancia, falleció en fecha 25 de mayo de 2011, y el recurso de apelación fue interpuesto en fecha 25 de noviembre del 2011, es decir 6 meses después del deceso de éste. **17.** En relación con este recurrente, estamos frente a un recurso nulo en aplicación de los artículos 40 y 42 de la Ley 834 de 1978, por haberse ejercido por una persona que no tiene calidad y capacidad para actuar en justicia conforme lo ha establecido la Suprema Corte de Justicia. En ese sentido, ni siquiera podemos hablar de renovación de instancia; debido a que quien figura como recurrente falleció ante de la interposición del recurso de apelación. (…) **19.** En ese tenor, nos encontramos ante una instancia de apelación nula en cuanto a este recurrente por haber sido interpuesta por alguien sin personalidad jurídica".*

b) En cuanto al medio de inadmisión de la demanda por falta de calidad e interés:

*"**27**. En la especie, es necesario, para dar respuestas a estas conclusiones que este tribunal observe, primeramente, las actas del estado civil presentadas por la parte recurrente, tanto en primer grado como en esta instancia de apelación a saber: a) (…).*

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00039
Recurso de Casación
Exp. núm.: [redacted]**-RECA-00005 (0495-21-01860)**
Recurrentes: Sucesores de [redacted] y [redacted], [redacted], [redacted] y compartes
Recurridos: Sociedad Inmobiliaria, C. por A., Ministerio de Viviendas y Edificaciones (Bienes Nacionales)
Materia: Tierras

(…) ***29.*** *De lo anterior se comprueba que de la parte recurrente y demandante en primer grado, señores* [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] *y* [redacted], *solo* [redacted] *y* [redacted] *han probado su calidad, la primera por ser hija de* [redacted], *a su vez hijo de* [redacted] *y* [redacted], *y el último de* [redacted], *heredero determinado de* [redacted]; ***30.*** *Este medio de inadmisión fue planteado en primer grado por la hoy parte recurrida, el cual fue acogido solo en cuanto a señores* [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] *y* [redacted]; *quedando admisibles en la demanda los señores* [redacted] *y* [redacted] *por haber demostrado su calidad para interponer la litis que nos ocupa, lo que ha sido comprobado en esta instancia de apelación, valiendo decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de la presente sentencia".*

c) En cuando al fondo del proceso:

"(…) ***32.*** *Una vez respondidos los incidentes planteados, procede pronunciarnos con relación al fondo del proceso. (…)* ***38.*** *En la especie, los recurrentes sostienen que Juan, Sandalia, Julio y* [redacted], *excluyeron a* [redacted] *de la determinación de los herederos de* [redacted] *y* [redacted], *que además* [redacted] *dispuso de prácticamente la totalidad de los derechos, específicamente de la Parcela 214-Ref-G, la cual posee un área de 363,193.00 metros cuadrados.* ***39.*** *Al respecto, tenemos que de conformidad con la certificación del historial de registro de este inmueble se advierte que estos derechos fueron registrados a favor de las indicadas*

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00039
Recurso de Casación
Exp. núm.: [redacted]**-RECA-00005 (0495-21-01860)**
Recurrentes: Sucesores de [redacted] y [redacted], [redacted], [redacted] y compartes
Recurridos: Sociedad Inmobiliaria, C. por A., Ministerio de Viviendas y Edificaciones (Bienes Nacionales)
Materia: Tierras

personas mediante el Decreto de registro No.46-1117, transcrito en fecha 18 de junio del 1946, habiéndose expedido a su favor el Certificado de Titulo No. 13417, quienes posteriormente, mediante acto de fecha 27/11/1947 venden [redacted]*, una porción de 242,168.00 metros cuadrados; y que mediante la Decisión No.85, dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 23/12/1950, fue subdivida, resultando la Parcela 214-Reformada-G-1, a favor de* [redacted]*, quien transfirió a Miguel Ángel Gómez; y la Parcela 214-Reformada-G-2 a favor de* [redacted]*., esta última transferida mediante acto de fecha 26/04/1956 a la Sociedad Inmobiliaria, C. Por A., la cual en fecha 14/10/1970 transfiere a* [redacted]*G. Chez una porción con un área de 7,000.00 metros cuadrados.* **40.** *De igual manera se comprueba, mediante los historiales de registro que constan en el expediente, que los indicados señores, o sea Julio, Juan, Cristino y* [redacted] *de igual manera traspasaron sus derechos dentro de la Parcela 214-REF-D del Distrito Catastral 6 del Distrito Nacional, los cuales fueron registrados a su favor por decreto de registro No. 46-1116, sustentado en la resolución dictada en fecha 7 de junio del 1946, dato que se pudo comprobar mediante investigación realizada por el sistema de consulta de expedientes de la Jurisdicción Inmobiliaria (E-Power), documento del cual en ningún momento hace referencia la hoy parte recurrente, este decreto fue transcrito en fecha 18/06/1946, de cuya ejecución fue expedido el Certificado de Titulo No. 13416, y traspasados mediante el acto de fecha 28/06/1946 a* [redacted]*, quien en fecha 26/04/1956 vende a la Sociedad Inmobiliaria, C. Por A., todos estos inmuebles libres de gravámenes. Posterior a este traspaso, mediante la resolución emitida por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 13/06/1973, esta*

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00039
Recurso de Casación
Exp. núm.: [redacted]**-RECA-00005 (0495-21-01860)**
Recurrentes: Sucesores de [redacted] y [redacted], [redacted], [redacted] y compartes
Recurridos: Sociedad Inmobiliaria, C. por A., Ministerio de Viviendas y Edificaciones (Bienes Nacionales)
Materia: Tierras

parcela fue objeto de refundición, subdivisión y modificación de linderos con las parcelas 214- Reformada-G-1, 214-Reformada-G-2; 214-Reformada-D; 21-Reformada-F, resultando las Parcelas 779-A del Distrito Catastral 6 del Distrito Nacional. ***41.*** *En la especie se evidencia que las operaciones efectuadas sobre estos derechos han sido realizadas desde hace más de 50 años, siendo éstas ejecutadas válidamente, puesto que fueron llevadas a cabo sobre derechos registrados a favor de sus causantes, los señores Julio, Juan, Cristino y* [redacted]*, lo que las hace oponibles a los terceros, incluyendo a los sucesores de los vendedores; que los hoy recurrentes a pesar de haber transcurrido tanto tiempo de dichas actuaciones en ningún momento gestionaron inscribir ninguna oposición relativa a esta litis.* ***42****. De lo anteriormente expuesto se advierte que los derechos registrados dentro de las parcelas de origen provienen de las transferencias realizadas a la vista de sus certificados de título, por* [redacted]*, quien a su vez los adquirió, por decreto de registro, y mediante actos de venta, por un lado, otorgado en fecha 28/06/1946 por Julio, Juan, Cristino y* [redacted] *y por otro por acto de fecha 08/06/1945 otorgado por* [redacted] *y* [redacted] *y por otro por acto de fecha 08/06/1945 otorgado por* [redacted]*.- De las resultantes de la Parcela 779, conforme las certificaciones expedidas por el Registro de Títulos del Distrito Nacional existentes en el expediente, se constata que la Parcela 779-C, con un área de 4,372.14 metros cuadrados figura registrada a favor de la Sociedad Inmobiliaria, C. Por A.; respecto a la Parcela 779-E, con un área de 7,000.00 metros cuadrados fue transferida mediante acto de fecha 14/10/1970 a* [redacted]*G Chez, quien en fecha 16/10/1981 aportó en naturaleza al Hotel Restaurant Miramar, C. Por A., existiendo*

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00039
Recurso de Casación
Exp. núm.: [redacted]**-RECA-00005 (0495-21-01860)**
Recurrentes: Sucesores de [redacted] y [redacted], [redacted], [redacted] y compartes
Recurridos: Sociedad Inmobiliaria, C. por A., Ministerio de Viviendas y Edificaciones (Bienes Nacionales)
Materia: Tierras

> *sobre este inmueble dos hipotecas inscritas a favor del Banco de Reservas. Respecto a las Parcelas 779-A, 779-B, 779-D, 779-F, 779-G, no se especifica a nombre de quienes se encuentran registradas, toda vez que las certificaciones expedidas por el Registro de Títulos del Distrito Nacional anexas a el expediente señalan que existen múltiples propietarios" (sic).*

14. Conviene retener que la demanda introductiva fue incoada por [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]. Dicho esto, consta que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en su sentencia núm. 033-2020-SSEN-00842 de fecha 16 de diciembre de 2020 casó la sentencia núm. 201900036 de fecha 28 de enero de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, porque ya no era un hecho controvertido en la alzada la calidad de los codemandantes [redacted] y [redacted] quienes habían sido admitidos al fondo de la litis por lo cual, no podía declararlos inadmisibles en su demanda en violación del efecto devolutivo y de reforma peyorativa *(nec reformatio in peius)* del recurso de apelación. Así, la corte de envío estaba obligada a conocer el fondo de la demanda en relación con [redacted] y [redacted], y estaba en condiciones de evaluar la admisibilidad o no de la demanda respecto de [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], como en efecto hizo.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00039
Recurso de Casación
Exp. núm.: [redacted]**-RECA-00005 (0495-21-01860)**
Recurrentes: Sucesores de [redacted] y [redacted], [redacted], [redacted] y compartes
Recurridos: Sociedad Inmobiliaria, C. por A., Ministerio de Viviendas y Edificaciones (Bienes Nacionales)
Materia: Tierras

15. Estas Salas Reunidas advierten que las infracciones procesales señaladas por el recurrente no se dirigen a contradecir el fondo de la demanda abordado en la sentencia impugnada, sino que se limitan a cuestionar la decisión de inadmisibilidad por falta de calidad e interés de la mayoría de los demandantes y la nulidad del recurso en el caso de [redacted] como veremos a continuación.

16. En un aspecto de su segundo medio el recurrente sostiene la desnaturalización de los documentos porque la corte de envío anuló el recurso de apelación interpuesto en fecha 25 de noviembre de 2011 en relación con [redacted] porque había fallecido en fecha 25 de mayo de 2011, antes de la apelación; sin considerar, que la litis inició en el año 2009, la sentencia de primer grado fue dictada en fecha 26 de octubre de 2011, por lo que dicho señor falleció estando la acción en curso del proceso.

17. El señor [redacted] había fallecido en fecha 25 de mayo de 2011, seis meses antes de la interposición del recurso de apelación de fecha 25 de noviembre de 2011 en el que figura como recurrente, que al efecto no es relevante que la litis haya iniciado en el año 2009 porque para ejercer una vía recursiva es necesario tener capacidad. En ese sentido, lleva razón la corte de envío al decidir la nulidad del recurso de apelación sin que sea pertinente hablar de renovación de instancia ya que no existía una instancia abierta e interrumpida antes de la acción recursiva. Ciertamente, como sostuvo la corte de envío, el recurso de apelación es nulo en relación con [redacted] quien figura como

recurrente, pero no contaba con capacidad jurídica para ejercer acciones en justicia. La muerte de una parte impide que la apelación pueda ser hecha en su nombre[1], ya sea cuando el recurrente muere antes del pronunciamiento de la sentencia impugnada o después, pero antes de la interposición del recurso[2]. Por lo que se desestima el aspecto analizado.

18. En su primer, segundo y tercer medios el recurrente reitera violaciones constitucionales, desnaturalización, falta de motivación y base legal por no estatuir sobre la totalidad de la sucesión de [redacted] y [redacted], dentro de la cual se encontraban [redacted] como hijo de Tomas y [redacted] como hijo de [redacted], quienes no han consentido las ventas realizadas hace más de 50 años y cuyos derechos permanecen en estado de indivisión por haber quedado ilegalmente fuera de la sucesión. Que no fueron ponderados las pruebas que otorgan calidad de los demandantes como son actos de notoriedad para determinación de herederos, actas de defunciones y de nacimientos, sentencias certificaciones y planos.

19. Conviene recordar que para el ejercicio de la acción en justicia los sucesores deben demostrar que reúnen las condiciones exigidas, que son la capacidad, la calidad y el interés, los cuales se prueban mediante las correspondientes actas del estado civil[3], para lo

[1] Cass. Civ. 2, 12 juin 1991, *Bull. Civ. II*, No. 178.
[2] [redacted], [redacted]. (2015), *La apelación civil dominicana.* Primera edición. Editora Corripio. Pág. 337.
[3] SCJ, 1ra Sala, 30 de octubre de 2019, núm. 136, B. J. 1307, pp. 1234-1244.

cual no es suficiente un acto de notoriedad, que es un medio para facilitar el reconocimiento de una situación; es más un principio de prueba por escrito.

20. Contrario a los sostenido por el recurrente estas Salas Reunidas observan que la sentencia impugnada en sus páginas 21, 22 y 23 hace un recuento de las actas de nacimiento que figuran en el expediente con el propósito de comprobar la calidad sucesoria de los demandantes quienes aseguran ser descendientes de [redacted] y [redacted]. En su análisis concluye que solo [redacted] y [redacted] han probado su calidad, la primera por ser hija de [redacted] (hijo de [redacted] y [redacted]) y el segundo por ser hijo de [redacted] (heredero determinado de [redacted]); es decir, que según la prueba documental (acta de nacimiento) los demás accionantes [redacted], [redacted] y [redacted] (y sus pretendidos sucesores) no han probado su calidad. En efecto, conforme lo valorado por la alzada no se comprobó la alegada calidad de sucesores de [redacted] y [redacted], ni tampoco en esta corte de casación dicha afirmación ha sido destruida, por lo que respecto de ellos era inadmisible la demanda como bien juzgó la corte de envío.

21. La valoración de la prueba de los tribunales del fondo, en este caso la prueba de la calidad y el interés es un asunto que pertenece a la soberana apreciación de los jueces. Se ha juzgado que los jueces del fondo son soberanos para determinar cuándo las partes han demostrado los hechos en que fundamentan sus pretensiones, para lo cual cuentan con un

poder de apreciación de las pruebas aportadas, que escapa al control de la casación, salvo cuando incurran en desnaturalización de los hechos y documentos de la causa, lo que se configura cuando a estos no se les da su verdadero sentido y alcance[4].

22. En la especie, la corte de envío hizo constar y valoró las pruebas de la calidad y el interés de los demandantes determinando quiénes tienen y quiénes no tienen calidad, respecto de lo cual sostiene el recurrente que hubo desnaturalización de los hechos y los documentos; sin embargo, no ha puesto a esta Corte de Casación en condiciones de señalar alguna desnaturalización de los documentos, no ha propuesto en sus medios el contraste de los supuestos documentos desnaturalizados con lo plasmado en la sentencia impugnada.

23. Así las cosas, estas Salas Reunidas no observa las alegadas infracciones procesales sostenidas por el recurrente ni la falta de motivación y base legal; en consecuencia, desestima los medios propuestos y rechaza el recurso de casación.

24. En aplicación del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales.

[4] SCJ, Salas Reunidas, 27 de mayo de 2015, núm. 13, B. J. 1254, pp. 177-197.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00039
Recurso de Casación
Exp. núm.: [redacted]**-RECA-00005 (0495-21-01860)**
Recurrentes: Sucesores de [redacted] y [redacted], [redacted], [redacted] y compartes
Recurridos: Sociedad Inmobiliaria, C. por A., Ministerio de Viviendas y Edificaciones (Bienes Nacionales)
Materia: Tierras

Por tales motivos, LAS SALAS REUNIDAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la 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; los artículos 1, 5, 6, 11, 13, 15, 20 y 65 de la 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; la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación de fecha 17 de enero de 2023; después de haber deliberado,

FALLAN:

PRIMERO: RECHAZAN el recurso de casación contra la sentencia núm. 202300855 de fecha 2 de octubre de 2023, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en atribuciones de corte de envío.

SEGUNDO: Condenan a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento en provecho de la Lcda. [redacted], quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado por Luis Henry Molina Peña, [redacted]cia, Pilar Jiménez Ortiz, Francisco Antonio Jerez Mena, Nancy Idelsa Salcedo Fernández, Samuel Amaury Arias Arzeno, Fran Euclides Soto Sánchez, María Gerinelda Garabito Ramírez, Vanessa

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00039
Recurso de Casación
Exp. núm.: [redacted]**-RECA-00005 (0495-21-01860)**
Recurrentes: Sucesores de [redacted] y [redacted], [redacted], [redacted] y compartes
Recurridos: Sociedad Inmobiliaria, C. por A., Ministerio de Viviendas y Edificaciones (Bienes Nacionales)
Materia: Tierras

[redacted], ***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.