REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00583
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y EV. Agropecuaria, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-0479

[redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de marzo de 2025**, años 182° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 202400017 de fecha 26 de enero de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00583
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y EV. Agropecuaria, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de marzo de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad comercial EV. Agropecuaria, SRL., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 9 de abril de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Dres. [redacted], [redacted] y [redacted].

3. En este recurso figura como parte correcurrida el Consejo Estatal de Azúcar (CEA), que a la fecha de la presente decisión no ha depositado memorial de defensa.

4. De conformidad con el correo electrónico de fecha 30 de agosto de 2024 el secretario general de la Suprema Corte de Justicia en cumplimiento del artículo 26 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, comunicó el presente recurso de casación al Procurador General de la República para que

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00583
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y EV. Agropecuaria, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

emita su dictamen, sin que exista constancia en el expediente de su emisión a la fecha de la presente decisión.

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en ejecución de contratos de compraventa, puesta en posesión de inmuebles y desalojo en relación con la parcela núm. 7, solares 8, 9, 10 y 11, todos de la manzana 21, Distrito Catastral núm. 1, municipio [redacted], provincia San Pedro de Macorís, incoada por [redacted] contra la sociedad comercial EV. Agropecuaria, SRL y el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís dictó la sentencia núm. 202200138 de fecha 12 de abril de 2022, la cual acogió la referida demanda y homologó los siguientes actos de venta: a) contratos núms. CC-2002-7350A y CC-2002-7350 ambos de fecha 25 de marzo de 2011 suscritos entre el Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y [redacted]; b) contrato núm. CC-2002-7349 de fecha 7 de junio de 2011 suscrito entre el Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y [redacted]; c) contrato de fecha 19 de octubre de 2006 suscrito entre [redacted] y [redacted]; asimismo, fue ratificado el contrato de venta de fecha 4 de abril de 2016 suscrito entre [redacted] y [redacted]

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00583
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y EV. Agropecuaria, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Caminero; conminando además a la parte demandante a realizar el deslinde de los referidos inmuebles.

6. La precitada decisión fue recurrida en apelación por: a) el Consejo Estatal del Azúcar (CEA); y b) por la sociedad comercial EV. Agropecuaria, SRL., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202400017 de fecha 26 de enero de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** Declara, de oficio, la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria, para conocer y decidir con respecto a la litis sobre derechos registrados en ejecución de contratos de compraventa, puesta en posesión de inmuebles y desalojo incoada por la señora [redacted], en contra de la sociedad [redacted]., Agropecuaria, SRL y del Consejo Estatal del Azúcar (CEA), en relación con los solares 8, 9, 10 y 11 de la manzana 21 de la parcela 7 del distrito catastral núm. 1 del municipio de [redacted], provincia de San Pedro de Macorís y, en consecuencia, actuando por propia autoridad, declara la nulidad de la sentencia núm. 202200138, dictada en fecha 12 de abril de 2022, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, en ocasión del conocimiento de dicha litis. **SEGUNDO**: Ordena a la secretaria general de este tribunal superior de tierras que publique la presente sentencia, mediante la fijación de una copia de su dispositivo en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los cinco días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince días" (sic).

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00583
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y EV. Agropecuaria, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Errónea aplicación de los artículos 91 y 92 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario. **Segundo medio:** Flagrante desnaturalización de los hechos y las pruebas del proceso, violación a la ley y subversión del orden constitucional" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel Alexis Read Ortiz**

8. Esta sala es competente para conocer del presente recurso de conformidad con lo establecido en los artículos 154 numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

V. Incidente

En cuanto a la admisibilidad del recurso

9. En su memorial de defensa la parte correcurrida la sociedad comercial EV. Agropecuaria, SRL., plantea de manera principal que se declare inadmisible el presente recurso de casación apoyado en lo siguiente: a) por ser violatorio a las disposiciones de los artículos 40 numeral 15 de la Constitución, 3 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario y 20 de la Ley núm. 834-78; y b)

por solo enunciar los medios de casación sin especificar ni desarrollar en qué consistieron los vicios señalados.

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

a) Sobre a la inadmisibilidad por violación de los artículos 40, numeral 15 de la Constitución, 3 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario y 20 de la Ley núm. 834-78

11. En cuanto a este presupuesto, es preciso destacar que si bien la parte recurrente alega la manifestación de las indicadas infracciones como causa de inadmisibilidad, no expone de manera precisa y congruente de qué forma el presente recurso de casación incurre en las argüidas violaciones de las referidas normas y cómo ello se traduce en una causa que provoque su inadmisión, de ahí que esta Tercera Sala se encuentra impedida de realizar su valoración, motivos por los cuales se declara inadmisible este presupuesto de inadmisión.

b) Sobre la inadmisibilidad por no desarrollar en qué consisten los medios

12. Es oportuno señalar que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia se apartó del criterio que establecía que la falta de enunciación y desarrollo de los medios provoca la inadmisión del recurso casación, puesto que *la*

inadmisión del recurso debe quedar restringida a aspectos relacionados a procedimientos propios del recurso, tal y como sería su interposición fuera del plazo, la falta de calidad o interés del recurrente para actuar en consecuencia o que haya sido interpuesto contra una sentencia o decisión para la cual no esté abierta esta vía recursiva…[1]. En ese sentido, *cuando se examinan los medios contenidos en el recurso de casación, aun sea para declararlos inadmisibles por cualquier causa… habría que considerar que se cruzó el umbral de la inadmisión de la vía recursiva que nos ocupa, que es la casación; por lo que, en caso de que todos los medios contenidos en el memorial fueran declarados inadmisibles, la solución sería el rechazo del recurso, no su inadmisión*[2]; razón por la cual se desestima el medio de inadmisión planteado.

c) En cuanto al interés casacional

13. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si este cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, específicamente lo relativo a la justificación del interés casacional dispuesto en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

14. En ese tenor, *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en*

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 92, 28 de febrero 2020, BJ. 1311.
[2] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 92, 28 de febrero 2020, BJ. 1311.

un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema[3].

15. De igual modo, el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes*: en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley*[4].

[3] Ley 2-23, sobre recurso de casación, del 17 de enero de 2023, considerando sexto.
[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00583
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y EV. Agropecuaria, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

16. De manera que *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintas 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*[5].

17. En esas atenciones, el presente caso se trata de una de las materias indicadas en el numeral 1 del artículo 10 de la citada Ley de casación por tratarse de una sentencia relativa a la competencia de los tribunales, de ahí que el acceso al recurso de casación y su examen es directo, es decir, que de conformidad con lo anteriormente expuesto es un asunto en el cual no se requiere acreditar el interés casacional a que se refiere el numeral 3 del artículo 10 de la aludida norma, puesto que la ley lo considera presunto.

18. Para apuntalar el primer y segundo medios de casación, analizados de manera conjunta por estar vinculados, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una errónea aplicación de los artículos 91 y 92 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, debido a que desconoció que el Estado dominicano es el propietario original de todos los

[5] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, de 28 de junio 2024, BJ. 1363

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00583
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y EV. Agropecuaria, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

terrenos que conforman la República Dominicana y que este se encuentra representado en la figura del Consejo Estatal del Azúcar (CEA) que vendió los inmuebles objeto de litis a terceros y no ha cumplido con el trámite para que se realice su registro, por lo que la discusión acerca de la titularidad de los derechos registrados corresponde a la jurisdicción inmobiliaria; que el tribunal *a quo* debió tomar en cuenta la sentencia de fecha 19 de junio de 1967 mediante la cual el Tribunal Superior de Tierras por resolución de decreto otorgaba al Ingenio Porvenir el registro de la parcela núm. 7, Distrito Catastral núm. 1, municipio [redacted], provincia San Pedro de Macorís, inscrito en el [redacted] de 1967, cuyos terrenos son administrados en la actualidad por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), siendo este registro el que ha habilitado a dicha institución del Estado a realizar durante décadas ventas de porciones de terrenos a favor de particulares como lo son en este caso las partes recurrente y recurrida; que fue desnaturalizado el contenido del informe de inspección de fecha 14 de septiembre de 2020 emitido por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales ya que de su análisis la alzada interpretó erróneamente que este se refería a si los inmuebles se encontraban o no registrados, lo cual es falso, debido a que lo realmente manifestado era que la lotificación que se realizó sobre esa manzana dio lugar a los solares cuyo orden o determinación del sentido en el que se encuentran es lo que está en discusión entre las partes;

que el mencionado informe de inspección no desconoció que el Ingenio Porvenir tuviera derechos registrados en el inmueble ni mucho menos que el Consejo Estatal del Azúcar (CEA) estuviera impedido de realizar operaciones de venta, de lo cual indudablemente se desprende que se trata de un terreno registrado a nombre de este último; que el presente caso no solo se trata de inmuebles registrados a nombre del Estado dominicano, sino que además la contestación gira en torno a derechos inmobiliarios y el registro que se pretende ejecutar ante la inacción de quien tiene registrado el derecho a su favor; que con la emisión de la sentencia impugnada el tribunal *a quo* vulneró los derechos de la parte recurrente al haber realizado un análisis con ligereza censurable que evitó que recibiera un fallo conforme lo exigen las normas constitucionales y procesales, además de haber desconocido las pruebas.

19. Del análisis de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís estuvo apoderado de una litis sobre derechos registrados en ejecución de contratos de compraventa, puesta en posesión de inmuebles y desalojo en relación con los inmuebles de referencia, incoada por [redacted] contra la sociedad comercial EV. Agropecuaria, SRL y el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), dictando dicho tribunal la sentencia núm. 202200138 de fecha 12 de abril de 2022 que acogió

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00583
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y EV. Agropecuaria, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

la referida demanda en la forma señalada en parte anterior de esta sentencia. Posteriormente, dicha decisión fue recurrida en apelación por la sociedad comercial EV. Agropecuaria, SRL y el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), decidiendo el tribunal *a quo* en la forma que consta en parte anterior de esta sentencia.

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

"11. Del estudio de los documentos y elementos de prueba que integran el expediente, este tribunal superior de tierras advierte que ni la parte demandante original (ahora recurrida) ni las demandadas originales (ahora recurrentes) han probado que el litigio que nos ocupa versa sobre inmuebles registrados. En efecto, aun cuando la señora [redacted] ha probado que, mediante contratos de compraventa bajo firma privada, adquirió cuatro porciones de terreno dentro de la parcela 7 del distrito catastral núm. 1 del municipio de [redacted], provincia de San Pedro de Macorís, que corresponden a los solares 8, 9, 10 y 11 de la manzana21, sección Cumayasa, proyecto Las Sardinas, dos de ellas de parte del Consejo Estatal del Azúcar (solares 9 y 10), una de parte del señor [redacted] (solar 8) y, la otra, de parte de la señora [redacted] (solar 11). 12. No obstante lo anterior, resulta que la señora Ogando no ha probado, como era su obligación, lo siguiente: i) que la parcela y los solares mencionados están registrados catastralmente; y ii) que su causante, Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y/o los señores [redacted] y [redacted] (quienes, a su vez, también adquirieron del CEA) tengan derechos registrados en la parcela 7 del distrito catastral núm. 1 del municipio de [redacted], provincia de San Pedro de Macorís, en caso de que esta esté registrada, puesto que no aportó ningún certificado de título

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00583
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y EV. Agropecuaria, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

o constancia anotada en tal sentido y ni siquiera una certificación de estado jurídico de los inmuebles de marras. 13. Para empeorar la deficiencia probatoria indicada en el párrafo anterior, resulta que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, apoderado de la litis original, ordenó una inspección técnica a los inmuebles objeto del litigio, a cargo de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, la cual emitió un informe fechado 14 de septiembre de 2020, en el cual, entre otros aspectos, da cuenta de que "(...); según informes depositados en el expediente, observamos que el inmueble en cuestión pertenece a una lotificación particular de solares realizada por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA)en la sección Cumayasa del municipio [redacted], provincia San Pedro de Macorís. Esta lotificación no fue presentada ni registrada catastralmente ante la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, por consiguiente, no tenemos competencia ni control en los cambios que haya realizado el CEA en la configuración o nomenclatura de los planos particulares de las manzanas y solares que componen la misma. 14. Por tanto, toda persona, antes de acudir a la jurisdicción inmobiliaria, debe asegurarse de verificar y, sobre todo, de probar que los inmuebles de que se trate estén debidamente registrados, puesto que, en materia inmobiliaria, rigen determinados principios, como el que reza que "lo que no existe en el registro no existe en el mundo" …16. Así las cosas, esta alzada entiende que la jurisdicción competente para conocer y decidir sobre el asunto de que se trata es la jurisdicción ordinaria, específicamente la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, por ser el tribunal del lugar donde radica el objeto litigioso (Art. 59, Código de Procedimiento Civil), motivo por el cual hemos arribado a la conclusión de que procede, de oficio, anular la sentencia dictada por el primer tribunal, por ser este incompetente, declarar la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria para conocer y decidir sobre la litis original incoada por la señora Ogando y remitir a las partes a que se provean por ante la jurisdicción que estimamos competente, antes citada" (sic).

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00583
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y EV. Agropecuaria, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

21. En cuanto al aspecto relativo a que el tribunal *a quo* no valoró la sentencia de fecha 26 de junio de 1967 dictada por el Tribunal Superior de Tierras mediante la cual se ordenaba el registro de la parcela núm. 7, Distrito Catastral núm. 1, a favor del Ingenio Porvenir y que luego fue cedida al Consejo Estatal del Azúcar (CEA), es preciso indicar que ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia que *para que un tribunal incurra en el vicio de falta de ponderación de un documento, es preciso que el mismo haya sido depositado por una de las partes en el expediente relativo al caso y que las partes hayan tenido la oportunidad de pronunciarse sobre el mismo*[6].

22. En la especie, contrario a lo alegado por la parte recurrente del examen íntegro de la sentencia impugnada no se advierte que la referida sentencia de fecha 26 de junio de 1967 dictada por el Tribunal Superior de Tierras haya sido depositada en el tribunal *a quo,* así como tampoco fue aportada al expediente formado con motivo del presente recurso de casación, ni mucho menos se depositó la prueba de que real y efectivamente dicho documento fue sometido a la valoración de los jueces de alzada antes de dictada la sentencia ahora impugnada en casación; de ahí que ante tal caso esta Tercera

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

Sala se encuentra impedida de valorar el vicio denunciado, motivos por los cuales se declara inadmisible este aspecto de los medios reunidos.

23. En cuanto a la alegada desnaturalización del informe de inspección núm. [redacted]18 de fecha 14 de septiembre de 2020, conviene puntualizar que ha sido juzgado por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia que *para que exista desnaturalización es necesario que los jueces den a los hechos un sentido distinto al que realmente tienen, o que se aparten del sentido y alcance de los testimonios o de los documentos*[7]. En el caso, fue suministrado al expediente formado con motivo del presente recurso de casación el referido informe de inspección emitido por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, el cual en sus conclusiones establece textualmente lo siguiente:

"Según lo constatado y levantado en el terreno informamos: a) El inmueble en cuestión se encuentra a unos 15.70 kilómetros al Sureste de los solares catastrales Nos. 8,9,10 y 11, de la Manzana No. 21, del Distrito Catastral No. 01, del municipio [redacted], provincia San Pedro de Macorís. b) Según informes depositados en el expediente observamos que el inmueble en cuestión pertenece a una lotificación particular de solares realizada por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA) en la sección Cumayasa del municipio [redacted], provincia San Pedro de Macorís. Esta lotificación no fue presentada ni registrada catastralmente ante la Dirección Nacional de Mensura Catastrales, por consiguiente no tenemos competencia ni control en los cambios que haya realizado el CEA en la configuración o nomenclatura

[7] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 45, 17 de septiembre 2014, BJ 1246.

de los planos particulares de las manzanas y solares que componen la misma" (sic).

24. En esas atenciones, de lo anteriormente transcrito se verifica que el precitado informe de inspección es claro y preciso cuando establece que los inmuebles en cuestión no fueron presentados ni registrados catastralmente en la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, por lo que dicha institución se encontraba impedida de comprobar los cambios realizados por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA) en la configuración o nomenclatura de los planos particulares de la manzana y solares ya que se trataba de una lotificación particular perteneciente al CEA y por tanto, escapaba de su competencia; siendo esta información asumida por el tribunal *a quo* como afianzamiento de que efectivamente en la especie se trataba de inmuebles no registrados según el sistema registral que rige en la actualidad y que por tanto, el conocimiento de la litis surgida entre las partes respecto de dichos terrenos escapaba de la esfera de su competencia material, criterio el cual es compartido por esta corte de casación al analizar la información contenida en el referido informe de inspección y las constataciones fácticas y probatorias realizadas por los jueces de alzada en su decisión; de ahí que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, esta alta corte en modo alguno ha comprobado la desnaturalización argüida sobre el mencionado informe, sino que, por lo contrario, su información fue interpretada en su correcto sentido

y alcance, motivos por los cuales se desestima este aspecto de los medios reunidos.

25. En cuanto a los aspectos relativos a que el tribunal *a quo* desconoció que, en principio, todos los inmuebles pertenecen al Estado dominicano, el cual se encuentra representado por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA) que se niega a realizar los trámites para lograr el registro de los derechos y que, por tanto, se trata de un conflicto relativo a inmuebles que debía ser conocido y decidido por la jurisdicción inmobiliaria, es de importancia resaltar en este caso que las disposiciones del artículo 3 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario disponen lo siguiente: *Competencia. La Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana, desde que se solicita la autorización para la mensura y durante toda la vida jurídica del inmueble, salvo en los casos expresamente señalados en la presente ley.*

26. En consonancia con lo anterior, la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia ha sido reiterativa en establecer que *siempre que se interponga una demanda con la intención de constituir, transmitir, declarar, modificar o extinguir derechos reales sobre inmuebles, es competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, por constituir una verdadera litis sobre derechos registrados, y que por el efecto de la*

decisión que intervenga, pudiera generar registros de derechos por ante la Jurisdicción Inmobiliaria[8].

27. En esas atenciones, si bien en principio todos los terrenos pertenecen al Estado dominicano, como así lo ha argumentado la parte recurrente, no menos cierto es que esto no necesariamente implica que todos los conflictos surgidos en el territorio nacional respecto de la propiedad de los inmuebles deberán ser conocidos por la jurisdicción inmobiliaria ya que se debe recordar que en nuestro ordenamiento jurídico convergen en materia de derechos inmobiliarios dos sistemas o tipos de registro, por un lado, se encuentra el sistema registral, para los inmuebles saneados y, por otro lado, y el sistema ministerial para aquellos que no han sido sometidos al proceso derivado de las reglas propias del sistema Torrens, de modo que conforme con estos regímenes que sustentan el derecho de propiedad en el estado actual de nuestro derecho, puede ser en cualquiera de los dos ámbitos antes mencionados que se determine la jurisdicción correcta que ha de resolver el conflicto que nazca entre las partes, es decir, cuando se refiera a conflictos en lo que se pretenda constituir, transmitir, declarar, modificar o extinguir derechos relativos a inmuebles registrados conforme con el sistema Torrens entonces la competencia recaerá en los tribunales de la jurisdicción

[8] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 46, 30 de marzo 2016, BJ. 1264.

inmobiliaria, mientras que si se tratare de inmuebles registrados conforme con el sistema ministerial, entonces la decisión competerá a los tribunales de derecho común.

28. En ese sentido, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que fue establecido por el tribunal *a quo* que no fue aportado ningún tipo de documentación como certificados de títulos, constancias anotadas o certificaciones de estado jurídico de inmueble que permitiera comprobar que los terrenos objeto de litigio se trataba de inmuebles registrados catastralmente, conclusión a la cual llegó luego de valorar la información contenida en el referido informe de inspección de fecha 14 de septiembre de 2020 emitido por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, el cual, luego de realizadas las indagaciones de lugar, concluyó que los inmueble en cuestión no se encontraban registrados catastralmente y que se trataban de terrenos lotificados de manera particular por el Consejo Estatal del Azúcar (CEA), escapando en consecuencia del ámbito de su competencia.

29. En efecto, al haber el tribunal *a quo* declarado la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria para conocer de la litis sobre derechos registrados incoada por [redacted] contra la sociedad comercial EV. Agropecuaria, SRL y el Consejo Estatal del Azúcar (CEA) por tratarse de inmuebles catastralmente no registrados, actuó de manera adecuada y

conforme a derecho, ya que ni del análisis de la sentencia impugnada ni de los documentos aportados al expediente formado con motivo del presente recurso de casación se verifica que ante los jueces de alzada se haya presentado la prueba de lugar que permitiera determinar que los terrenos objeto de litis sí se trataba de inmuebles registrados conforme con el sistema registral actual -sistema Torrens-, motivos por los cuales se desestima este aspecto de los medios reunidos y en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

30. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por ambas partes sucumbir respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones.

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 202400017 de fecha 26 de enero

de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento**.**

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

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

Ber