REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0998-21-00916
Solicitud núm.: 2025-R0627979
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Estado Dominicano y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-3307

[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, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros asistidos por la secretaría de la Sala en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de septiembre de 2025**, años 182° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 202500540 de fecha 29 de abril de 2025 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0998-21-00916
Solicitud núm.: 2025-R0627979
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Estado Dominicano y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 23 de junio de 2025 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. De conformidad con el correo electrónico de fecha 26 de junio 2025 se advierte que el secretario general de la Suprema Corte de Justicia dio constancia del cumplimiento del artículo 26 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, mediante el cual comunicó el presente recurso de casación al Procurador General de la República para que emita su dictamen, sin que hasta la fecha exista constancia de haberlo emitido.

3. En este recurso de casación figuran como parte recurrida el [redacted] del Departamento Norte y la Corporación de Fomento de la Industria Hotelera y Desarrollo del Turismo (Corpohotels), las cual no ha depositado memorial de defensa.

4. El Magistrado Manuel R. Herrera Carbuccia no firma la presente decisión por haberse deliberado y fallado durante su periodo de vacaciones.

Exp. núm.: 0998-21-00916
Solicitud núm.: 2025-R0627979
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Estado Dominicano y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en registro de contrato de arrendamiento y mejoras incoada por [redacted], en relación con la parcela núm. [redacted]32, municipio Jarabacoa, provincia La Vega, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega dictó la sentencia núm. [redacted] de fecha 21 de octubre de 2022, la cual rechazó la litis descrita.

6. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202500540, de fecha 29 de abril de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: Ratifica el defecto pronunciado en audiencia en contra de la parte recurrida, Estado Dominicano y Corporación de Fomento de la Industria Hotelería y Desarrollo del Turismo (Corpohotels), por falta de comparecer. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo, rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia, el recurso de apelación interpuesto en fecha 28 del mes de agosto del año 2023, por la señora [redacted], quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lic. [redacted], en consecuencia: **TERCERO**: Se confirma la sentencia núm. [redacted] de fecha 21 del mes de octubre del año 2022, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, en ocasión de la Litis sobre derechos registrados en solicitud de inscripción y/o registro de contrato de arrendamiento y de mejoras, y

Exp. núm.: 0998-21-00916
Solicitud núm.: 2025-R0627979
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Estado Dominicano y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

condenación de astreinte, que envuelve la Parcela núm. [redacted]32, del municipio de Jarabacoa, provincia La Vega. **CUARTO**: Se compensan las costas. **QUINTO:** AUTORIZA a las partes el desglose de los documentos aportados por cada una de ellas. **SEXTO:** ORDENA, notificar esta sentencia mediante el ministerial [redacted], Alguacil Ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, a todas las partes involucradas, a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, y al Registrador de Títulos del Distrito Judicial de La Vega" (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Falta de ponderación y valoración de los elementos de pruebas. **Segundo medio:** Desnaturalización e incorrecta interpretación de las pruebas. **Tercer medio:** Violación del derecho de propiedad. **Cuarto medio:** Violación al debido proceso y la tutela judicial efectiva. **Quinto medio:** Incorrecta aplicación de la ley" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

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.

Exp. núm.: 0998-21-00916
Solicitud núm.: 2025-R0627979
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Estado Dominicano y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

V. Sobre la admisibilidad del recurso de casación

En cuanto al interés casacional

9. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación, esta Tercera Sala procederá a examinar si 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 sobre Recurso de Casación, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

10. 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 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.*[1]

11. 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*

[1] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero de 2023, considerando sexto.

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.[2]

12. 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.*[3]

[2] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

13.Conviene destacar además que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como las relativas a 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, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[4].

14. La inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso sino su rechazo, en vista de que este examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no de interés casacional trasciende el umbral de la inadmisión del recurso de casación, todo sobre la base de que se abordó si el medio de casación sometido está bien o mal fundado en derecho.

15. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación, desarrollados de manera conjunta, en los cuales denuncia por un lado falta de ponderación y valoración de los elementos de pruebas, violación al debido proceso, derecho de defensa, desnaturalización e incorrecta interpretación de las pruebas que son de interés presunto;

[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1145, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

mientras que por otro lado, si bien enuncia violación a la ley y al derecho de propiedad, sin embargo, de su contenido se advierte que los alegatos se encuentran sostenidos en una presunta desnaturalización y falta de valoración de los medios de pruebas, por lo que su naturaleza es del tipo que origina un interés casacional presunto, por lo que se será valorados conforme a su naturaleza.

VI. Sobre el recurso de casación

16. Para apuntalar los vicios invocados, desarrollados de manera reunida, por parte recurrente alega en su primer aspecto ponderable, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de ponderación de la prueba que vulneró el debido proceso y el derecho de defensa al señalar que no se encontraba aportado en el expediente el poder o decreto emitido por el presidente de la República por medio del cual autorizara a la Corporación de Fomento de la Industria Hotelera y Desarrollo del Turismo (Corpohotels) cuando mediante Decreto núm. 396-07 de fecha 17 de agosto de 2007 el presidente de la República declaró a la referida entidad como responsable de las instalaciones del vacacional Ercilia Pepín, de Jarabacoa.

17. La valoración del aspecto analizado, conjuntamente con el examen de la sentencia impugnada y de los documentos que integran el presente recurso,

permite a esta Corte de Casación concluir que no existen elementos probatorios que acrediten que el documento identificado por la parte recurrente como Decreto núm. 396-07 de fecha 17 de agosto de 2007, emitido por el Presidente de la República, haya sido debidamente depositado mediante inventario ni que haya formado parte del contradictorio conocido por los jueces de fondo, ni mucho menos que se hayan formulado alegatos respecto a él con la finalidad de que se establezcan consecuencias jurídicos frente al mismo.

18. En ese sentido, la jurisprudencia firme ha indicado que, *en el recurso de casación no pueden ser sometidos documentos nuevos, ya que la Suprema Corte de Justicia debe estatuir en las mismas condiciones en las que fallaron los jueces de fondo*[5]. Asimismo, se ha señalado que, *los documentos que pueden ser tomados en cuenta en casación son aquellos que fueron sometidos al debate público y contradictorio ante la jurisdicción de fondo, puesto que si no fueron sopesado por los jueces del fondo, su ponderación resulta inadmisible en casación*[6]; Finalmente, se ha establecido que, *la parte que recurra en casación una sentencia en que consta que no depositaron pruebas, invocando como medio de casación la falta de ponderación o*

[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 108, 11 de diciembre 2020, BJ. 1321, pp- 1341-1347; sent. 25, 13 de febrero 2013, BJ. 1227, pp. 286-298;
[6] SCJ, Primera Sala, sent. 6, 16 de enero 2008, BJ. 1166, pp. 100-105; Tercera Sala, sent. núm. 106, 29 de octubre 2021, BJ. 1331, pp. 6570-6580.

examen de documentos, tiene la obligación de depositar el inventario recibido por los jueces de fondo en que se verifique el hecho del depósito[7]. situaciones que se materializan en el caso analizado por ser argumentos y documentos nuevos y, en consecuencia, debe ser declarado inadmisible de conformidad con el artículo 17 de la Ley 2-23.

19. En otro aspecto de sus alegatos, la parte recurrente sostiene que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización e incorrecta valoración de las pruebas, al señalar que el contrato de arrendamiento de fecha 5 de octubre de 2009 suscrito entre la Corporación de Fomento de la Industria Hotelera y Desarrollo del Turismo (Corpohotels) y [redacted], legalizado por la Licenciada [redacted], Notaria Pública del Distrito Nacional establece que todas las mejoras, remodelaciones y modificaciones introducidas por la arrendataria quedarían en beneficio de la arrendadora, sin ponderar que el artículo sexto del referido contrato dispone que la arrendataria se compromete a realizar las inversiones necesarias para la reparación, acondicionamiento y rehabilitación del inmueble. De esta cláusula, la parte recurrente deduce la existencia de una contradicción en el contrato, así como el reconocimiento y autorización expresa para la ejecución

[7] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 58, 25 de febrero 2015, BJ. 1251, pp. 1496-1504.

de mejoras, ya que lo único prohibido es la alteración de la estructura del inmueble.

20. La valoración del agravio arriba señalado permite a esta Tercera Sala establecer, en primer lugar, que el argumento relativo a una supuesta contradicción entre las estipulaciones contenidas en el contrato de arrendamiento suscrito el 5 de octubre de 2009 entre la Corporación de Fomento de la Industria Hotelera y Desarrollo del Turismo (Corpohotels) y la señora [redacted], legalizado por la Licenciada [redacted], notaria pública del Distrito Nacional, constituye en realidad una objeción dirigida contra el contenido del contrato mismo, objeto de la litis y no un agravio propiamente dirigido contra los fundamentos jurídicos de la sentencia recurrida, comprobándose además, que estas situaciones no fueron sometidas al conocimiento del tribunal *a quo*, lo que impidió que dicho órgano jurisdiccional realizara una valoración sobre el particular. Tal omisión limita el alcance del recurso, en la medida en que no permite a esta Corte verificar la existencia de un error de derecho atribuible a la decisión impugnada.

21. Al respecto, el artículo 17 de la Ley núm. 2-23, establece que *los medios nuevos no son admisibles ante la Corte de Casación, pero pueden invocarse por primera vez, salvo legal contraria: 1) Los medios de puro derecho; 2) Los Medios nacidos de la sentencia; 3) Los medios que invoquen cuestiones constitucionales*, situaciones que no se identifican en el presente caso; asimismo, y siguiendo esa misma línea, la jurisprudencia ha expresado que *no se puede hacer valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio con un interés de orden público*[8], por lo que el referido alegato planteado por la parte recurrente es un medio nuevo y en consecuencia, inadmisible.

22. Finalmente, la parte recurrente cuestiona que el tribunal *a quo* haya concluido en su sentencia que, en virtud del contrato de arrendamiento, "quedó demostrado que la actual recurrente [redacted] no tiene derechos sobre la mejora cedida en arrendamiento ni tampoco existe documento en el que se le reconozca dicho derecho". Alega que dicha conclusión resulta contradictoria ya que fue en virtud del mismo

[8] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm.6, 10 de abril 2013, BJ. 1229, Primera Sala sent. núm. 8, 22 de enero 2014, BJ. 1238, sent. núm. 140, 15 de mayo 2013, BJ. 1230.

contrato que se le autorizó a reconstruir la mejora, habiendo invertido recursos significativos para su acondicionamiento. En ese sentido, le resulta ilógico que no pueda reclamar ningún derecho sobre la inversión realizada, siendo la arrendataria quien efectuó las mejoras con el consentimiento de la arrendadora. Por tanto, sostiene que cuenta con la autorización necesaria para solicitar ante el órgano competente el registro a su favor de la mejora. En consecuencia, al decidir en los términos expuestos, la alzada incurrió en una incorrecta valoración de las pruebas, desnaturalización e incorrecta interpretación de las pruebas, generando de su falta una errónea aplicación de la ley y violación al derecho de propiedad.

23. En relación con los vicios invocados, esta Tercera Sala advierte que la parte recurrente plantea cuestiones de hecho sustentadas en apreciaciones subjetivas, relativas a una supuesta legitimidad para reclamar y disponer del inmueble en virtud de las inversiones realizadas en el mismo. Tales alegaciones carecen de respaldo probatorio suficiente, limitándose a afirmaciones y conclusiones personales, sin que se haya precisado de manera concreta cómo el tribunal *a quo* incurrió en la desnaturalización que se denuncia.

24. Esta omisión impide a esta Sala identificar con claridad los elementos que fundamentan el vicio alegado, lo que conlleva su inadmisibilidad por falta de ponderación objetiva, al no cumplir los argumentos analizados con los requisitos exigidos para su admisión, procediendo con ello rechazar el presente recurso de casación.

25. De conformidad con lo establecido en el párrafo del artículo 55 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, si la única parte recurrida gananciosa hace defecto, o compareciendo no pide condenación en costas, no habrá lugar a estatuir sobre estas, lo que aplica en la especie.

VII. 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

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 202500540 de fecha 29 de

Exp. núm.: 0998-21-00916
Solicitud núm.: 2025-R0627979
Recurrente: [redacted]
Recurrido: Estado Dominicano y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

abril de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, 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.