REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0403-17-00272
Solicitud núm.: 2026-R0004616
Recurrente: Ayuntamiento Municipal de Esperanza
Recurrido: Operadora de Zonas Francas Esperanza, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1480

[redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias *laboral, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario,* regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted], jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de julio de 2026**, año 183° de la Independencia y año 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento Municipal de Esperanza, contra la sentencia núm. 202500800 de fecha 18 de junio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0403-17-00272
Solicitud núm.: 2026-R0004616
Recurrente: Ayuntamiento Municipal de Esperanza
Recurrido: Operadora de Zonas Francas Esperanza, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 6 de enero de 2026, en el centro de servicio secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Dr. [redacted], actuando como abogado constituido del Ayuntamiento Municipal de Esperanza, representado por [redacted]

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad comercial Operadora de Zonas Francas [redacted], SA., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 29 de enero de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos [redacted] y [redacted].

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

4. Mediante dictamen de fecha 29 de junio de 2026, suscrito por la Lcda. Fadulia [redacted], la Procuraduría General de la República consideró que procede acoger el presente recurso de casación.

Exp. núm.: 0403-17-00272
Solicitud núm.: 2026-R0004616
Recurrente: Ayuntamiento Municipal de Esperanza
Recurrido: Operadora de Zonas Francas Esperanza, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

II. Antecedentes

5. En ocasión de una solicitud de aprobación de trabajos de deslinde en relación con la parcela núm. 1, DC. núm. 2, municipio Esperanza, provincia Valverde, parcelas resultantes núms. [redacted]16, [redacted]23, [redacted]91 y [redacted]24, a requerimiento de la sociedad comercial Operadora de Zonas Francas [redacted], SA., con oposición del Ayuntamiento Municipal de Esperanza y el Estado dominicano, representado por el Ministerio de Educación, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Valverde dictó la sentencia núm. [redacted] de fecha 24 de mayo de 2019, que rechazó los incidentes propuestos por la entidad comercial Operadora de Zonas Francas [redacted], SA., acogió parcialmente las conclusiones del Ayuntamiento del Municipio de Esperanza, rechazando la aprobación de los referidos trabajos respecto de las parcelas núms. [redacted]16 y [redacted]24, aprobó los trabajos de deslinde en relación con las parcelas [redacted]23 y [redacted]91, ordenó al Registrador de Títulos de Mao, realizar las actuaciones de lugar y ordenó a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, la cancelación de sus registros de las posicionales núms. [redacted]16 y [redacted]24.

Exp. núm.: 0403-17-00272
Solicitud núm.: 2026-R0004616
Recurrente: Ayuntamiento Municipal de Esperanza
Recurrido: Operadora de Zonas Francas Esperanza, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

6. La precitada decisión fue recurrida en apelación de manera parcial por la sociedad comercial Operadora de Zonas Francas [redacted], SA., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202500800 de fecha 18 de junio de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** En cuanto al fondo, ACOGE, el recurso de apelación interpuesto en fecha 20 de septiembre del 2019, por la entidad OPERADORA DE ZONAS FRANCAS [redacted], S.A. debidamente representada por el Ing. [redacted]. quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los licenciados [redacted] y [redacted]., en consecuencia: **SEGUNDO**: MODIFICA, la Sentencia núm. [redacted], de fecha 24 de mayo del 2019, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Valverde, en ocasión del proceso de deslinde practicado dentro de la parcela núm. 1, del Distrito Catastral 02, del municipio de Esperanza, provincia de Valverde, resultando las Parcelas números [redacted]16, [redacted]23, [redacted]91 y [redacted]24, todas del municipio de Esperanza. provincia Valverde, para que en lo adelante figure el dispositivo de la siguiente manera: "PRIMERO: Rechaza los medios de excepción e inadmisión presentados por la deslindante OPERADORA DE ZONAS FRANCAS [redacted], S.A, a través de sus abogados constituidos LICDOS. [redacted] y [redacted]VEN [redacted], por improcedentes. SEGUNDO: Acoge parcialmente las conclusiones formuladas por la deslindarte OPERADORA DE ZONAS FRANCAS [redacted], S.A, a través de sus abogados constituidos LICDOS. [redacted] Y [redacted]VEN [redacted], por procedentes, y de acuerdo a las motivaciones descritas más arriba. **TERCERO:** RECHAZA, la oposición a deslinde presentada por el AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE

Exp. núm.: 0403-17-00272
Solicitud núm.: 2026-R0004616
Recurrente: Ayuntamiento Municipal de Esperanza
Recurrido: Operadora de Zonas Francas Esperanza, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

ESPERANZA, debidamente representado por sus abogados constituidos Dr. [redacted] y [redacted] y [redacted], por los motivos expuestos anteriormente. **CUARTO:** Aprueba los trabajos de deslinde practicado ¡ por el agrimensor designado [redacted], CODIA 29384, dentro de la parceló No. l del distrito catastral No.2 del municipio de Esperanza, por cumplir con los requisitos de la ley de Registro inmobiliario y el Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, en cuanto a las parcelas resultantes: PARCELA No. [redacted]23, UBICADA EN ESPERANZÁ, MUNICIPIO DE ESPERANZA, PROVINCIA VALVERDE, SUPERFICIE 82,220.24 M2. PARCELA No. [redacted]16, UBICADA EN ESPERANZÁ, MUNICIPIO DE ESPERANZA, PROVINCÍA VALVERDE, SUPERFICIE 153,505.98 M i i v i PARCELA No. 219627859&9I, UBICADA EN ESPERANZA, MUNICIPIO DE ESPERANZA, PROVINCIA VALVERDE, SUPERFICIE 7,304.06 M2 Y MEJORAS I Consistentes en una escuela de bloc de cuatro niveles todos los niveles techados de concreto, todos los pisos de cerámicas; más otro edificio en bloc, techado de concreto y piso de cerámica, destinado al comedor de la escuela María Pascual del Municipio de Esperanza. **QUINTO:** Rechaza los trabajos de deslinde practicados por el agrimensor [redacted], CODIA 29384, dentro de la parcela No. 1 del distrito catastral No.2 del municipio de Esperanza, por no cumplir con los requisitos de la Constitución, la ley de Registro Inmobiliario y el Reglamento para la regularización parcelaria y el Deslinde, en cuanto a la pardela resultante: PARCELA No. [redacted]24, UBICADA EN ESPERANZA, MUNICIPIO DE ESPERANZA, PROVINCIA VALVERDE, SUPERFICIE 6,499.68 M2**. SEXTO:** Ordena al Registrador de Títulos de Mao lo siguiente: A) Rebajar del certificado de título que ampara el derecho de propiedad de la parcela No. l del distrito catastral No.2 del municipio de Esperanza, provincia Valverde, la cantidad de 243.030.28m2: rebajar también de la carta constancia, matrícula [redacted], expedida a favor de OPERADORA DE ZONAS FRANCAS VILLA ESPLRANAZA, S.A, igual cantidad de 243,030.28m2,

Exp. núm.: 0403-17-00272
Solicitud núm.: 2026-R0004616
Recurrente: Ayuntamiento Municipal de Esperanza
Recurrido: Operadora de Zonas Francas Esperanza, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

respectivamente; y cancelar la certificación de registro de acreedor, expedida a favor del BANCO DL RESERVAS DE LA REPÚBLICA DOMINICANA; B) Crear los certificados de títulos original que amparen las parcelas resultantes Nos. [redacted]23, [redacted]16 y [redacted]91, las mejoras para ésta última, y las superficies señaladas, v expedir los duplicados del certificado de título de cada parcela a favor de OPERADORA DL ZONAS FRANCAS VILLA LSPCRANAZA, S.A, sociedad comercial debidamente constituida de conformidad con las leyes de la República, con su Registro Nacional de Contribuyente No.1-30-21282-1. y Registro Mercantil No.29240SD, con su domicilio y asiento social ubicado en la calle: Cub Scout, esq. a calle [redacted]. Ensanche Naco, Santo Domingo; y C) Cancelar la hipoteca inscrita en la parcela No. 1. en favor del BANCO DE RESERVAS DE LA REPÚBLICA DOMINICANA; y exigir los recibos por concepto de cancelación de hipoteca o el que la exonere de ello. **SEPTIMO:** Ordena a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y Dirección Regional de Mensuras Catastrales la cancelación de sus registros de la posicional No. [redacted]24. descrita. **OCTAVO:** Ordena la notificación de esta sentencia a todos los colindantes de las parcelas resultantes aprobadas, y al AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ESPERANZA, a través de un alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria. **TERCERO:** CONDENA, al Ayuntamiento Municipal de Esperanza, al pago de las costas con distracción en provecho de los licenciados [redacted], [redacted] y [redacted], quienes afirman estarla avanzando en su mayor parte. **CUARTO:** ORDENA a la secretaria de este Tribuna dar publicad a la presenté sentencia, conforme mandato legal y una vez la misma haya adquirida la autoridad de la cósa juzgada, comunicarla a la oficina de Registro de títulos de Mao y a la1 Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines correspondientes" (sic).

Exp. núm.: 0403-17-00272
Solicitud núm.: 2026-R0004616
Recurrente: Ayuntamiento Municipal de Esperanza
Recurrido: Operadora de Zonas Francas Esperanza, SA.
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:** Violación de los artículos 6, 69.9.10, 74 y 159 de la Constitución Dominicana, omisión de estatuir y contradicción de motivos de la sentencia. **Segundo medio:** Violación al criterio jurisprudencia de la SCJ a). sentencia civil No. SCJ-PS-22-2476 de fecha 26 de agosto de 2022. b) sentencia civil No. 1ra. Sala num.57 del 30 de octubre de 2013 [redacted]. 1235. c) sentencia civil No. 1ra. Sala núm. 46 del 24 de octubre de 2012 [redacted]. 1223".

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel R. Herrera Carbuccia

8. Esta sala es competente para conocer el presente recurso de conformidad con lo que establecen 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. Sobre el defecto de la parte correcurrida Consejo Estatal de Azúcar (CEA)

9. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte correcurrida Consejo Estatal de

Exp. núm.: 0403-17-00272
Solicitud núm.: 2026-R0004616
Recurrente: Ayuntamiento Municipal de Esperanza
Recurrido: Operadora de Zonas Francas Esperanza, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Azúcar, conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23[1].

10. Es preciso destacar que aun cuando en el presente recurso de casación fue emplazado como parte correcurrida Consejo Estatal de Azúcar (CEA), del análisis de la sentencia impugnada no se constata que dicha entidad haya participado en los procesos de fondo ya sea como parte demandante, demandada o interviniente y que como consecuencia de ello resultara beneficiada o afectada con la decisión objetada.

11. En ese sentido, conviene indicar, que en nuestro ordenamiento jurídico existe la figura de la exclusión que consiste en la desvinculación de una parte de un determinado proceso ya sea por su probada falta de interés en él o no guardar ningún tipo de relación directa o indirecta con las partes envueltas y el objeto juzgado. Sobre esta figura, el Tribunal Constitucional ha establecido que *la exclusión es un medio de defensa que… puede emplear la parte accionada o*

[1] La parte recurrida depositará el original de su memorial de defensa con constitución de abogado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, que contendrá sus medios de defensa, excepciones o presentará recurso de casación incidental alternativo, así como los documentos en que sustente sus medios, en un plazo no [redacted] (10) días hábiles a contar de la fecha del acto de emplazamiento. Párrafo I.- El memorial de defensa y el inventario de documentos que hubieren sido depositados, será notificado al abogado de la parte recurrente dentro de los tres (3) días hábiles a partir del depósito indicado en este artículo. Párrafo II.- La notificación del memorial deberá ser depositada en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia dentro de los cinco (5) días hábiles de su fecha de notificación al abogado recurrente. Párrafo III.- A falta de depósito en la secretaría general de la Suprema & Corte de Justicia del original del memorial de defensa con constitución de abogado o del original del acto de notificación en los plazos señalados, se considerará a la parte recurrida en defecto, el será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.

que haya sido llamada a defenderse con el fin de desvincularse del proceso y evitar la oponibilidad de la decisión a intervenir, siempre que exista una pluralidad de accionados o recurridos[2].

12. En la especie, de conformidad con la información contenida en el fallo objetado solo el Ayuntamiento Municipal de Esperanza y la sociedad comercial Operadora de Zonas Francas [redacted], SA., figuraron como partes en los procesos juzgados tanto en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original como en el tribunal *a quo*, sin que esta corte de casación haya podido determinar en modo alguno una participación de Consejo Estatal de Azúcar (CEA) en dichos procesos; de ahí que al no ser beneficiaria ni perjudicada de la decisión impugnada procede ordenar su exclusión del presente recurso de casación sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta sentencia y *se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso.*

VI. En cuanto a la admisibilidad del recurso de casación

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 cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, específicamente lo relativo a la justificación del interés

[2] TC/0258/23, 18 de mayo 2023.

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.

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 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*

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

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].

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. 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 lo relativo 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*[6].

[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[5] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio de 2024, BJ. 1363.
[6] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1145, 28 de junio de 2024, BJ. 1363.

Exp. núm.: 0403-17-00272
Solicitud núm.: 2026-R0004616
Recurrente: Ayuntamiento Municipal de Esperanza
Recurrido: Operadora de Zonas Francas Esperanza, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

18. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza, por un lado, es del tipo que causa un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su primer medio violación de los artículos 6, 69.9.10, 74 y 159 de la Constitución dominicana, omisión de estatuir y contradicción de motivos de la sentencia; que, por otro lado, aunque en la enunciación de su segundo medio invoca violación de criterios jurisprudenciales fijados por la Suprema Corte de Justicia, del desarrollo argumental se advierte que su verdadero reproche descansa en la alegada violación al derecho de defensa sosteniendo que el recurso de apelación fue conocido sin que fueran puestos en causa o emplazados personas que, a su juicio, ostentaban un interés legítimo en la litis, lo cual obliga a valorar su admisibilidad y pertinencia desde la óptica del interés casacional presunto. Por lo antes dicho estos medios tienen una naturaleza que impone su examen directo, es decir, sin verificar de manera previa si ostentan interés casacional conforme con el artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23 mencionada.

19. Para apuntalar su primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* tergiversó y modificó el alcance de lo decidido por el tribunal de primer grado en su sentencia, particularmente lo relativo a la valoración del descenso realizado al lugar del inmueble objeto de litis, tal

como se consigna en el párrafo 15 de la sentencia impugnada; que la jurisdicción de alzada interpretó incorrectamente dicha valoración al establecer que el Ayuntamiento Municipal de Esperanza no mantiene ocupación sobre los terrenos en conflicto, contrariando lo establecido por el juez de primer grado en su apreciación del referido descenso; que el argumento de que el Ayuntamiento Municipal de Esperanza no tenía la ocupación de los terrenos se cae, en razón de que esa parte del terreno le fue donada al ayuntamiento en el año 1987 y la sociedad comercial Operadora de Zona Franca [redacted], SA. adquirió parte de esos terrenos en dación de pago mucho después, lo que ha de suponer que ya para esa época el Ayuntamiento Municipal de Esperanza tenía el uso, dirección y control de la chimenea, que es donde se encuentran también los derechos del Estado dominicano, incurriendo así, en una vulneración de los artículos 6, 69 numerales 9 y 10, 74 y 159 de la Constitución dominicana.

20. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias originadas en el proceso ante el tribunal *a quo*, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que la sociedad comercial Operadora de Zonas Francas [redacted], SA., solicitó la aprobación judicial de los trabajos de deslinde ejecutados por el agrimensor [redacted] dentro de la parcela núm. 1, DC. núm. 02, municipio Esperanza, provincia Valverde, a los cuales se opuso el Ayuntamiento Municipal de

Exp. núm.: 0403-17-00272
Solicitud núm.: 2026-R0004616
Recurrente: Ayuntamiento Municipal de Esperanza
Recurrido: Operadora de Zonas Francas Esperanza, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Esperanza; b) que para conocer de dicho proceso resultó apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Valverde, el cual, mediante la sentencia núm. 201900109 de fecha 24 de mayo de 2019, rechazó parcialmente la aprobación de los trabajos de deslinde respecto de la parcela núm. [redacted]16, sustentando su decisión en la existencia de un conflicto entre el derecho de propiedad invocado por la entidad solicitante y los derechos colectivos y culturales alegados por el Ayuntamiento, en razón de que en dicha porción se encuentra la chimenea del antiguo Ingenio Esperanza, declarada patrimonio municipal; c) que no conforme con esa decisión, la sociedad comercial Operadora de Zonas Francas [redacted], SA., interpuso recurso de apelación alegando, en esencia, errónea apreciación de los hechos y mala aplicación del derecho, así como desconocimiento de las pruebas aportadas que acreditaban su derecho de propiedad y posesión sobre el inmueble; recurso que fue acogido por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

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

"13. De la instrucción de la causa y la valoración de las pruebas aportadas. este tribunal ha podido comprobar que el Ayuntamiento del Municipio de Esperanza, fundamenta su oposición por ser propietario de una porción de terreno que mide 1 12,321.53 metros cuadrados. dentro de la Parcela núm. 1 del Distrito Catastral núm. 02 del municipio de Esperanza, provincia

Exp. núm.: 0403-17-00272
Solicitud núm.: 2026-R0004616
Recurrente: Ayuntamiento Municipal de Esperanza
Recurrido: Operadora de Zonas Francas Esperanza, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Valverde, amparado en constancia anotada, esto según la certificación de estado jurídico del inmueble que se encuentra aportada en el expediente. Además, a esto se le suma que, de acuerdo con la Resolución No. 0005/1993 de fecha 10 de febrero del año 1993, emitida por el Ayuntamiento Municipal de Esperanza, se declara patrimonio municipal la chimenea del ingenio y su área perimetral, para la reconstrucción de las principales partes de lo que fuera el ingenio de Esperanza y de allí realizar el Museo de La Caña y La Ruta de La Caña. 14. No es un hecho controvertido en este caso que, dentro de la parcela resultante núm. [redacted]16, se encuentra la chimenea que era parte del ingenio de Esperanza. Quedó comprobado, tanto por el descenso hecho por el tribunal de primer grado como por las declaraciones del agrimensor actuante ante este tribunal de alzada que, dicha parcela se encuentra totalmente delimitada y ocupada por la solicitante de deslinde, Operadora (le Zonas Francas de [redacted]. S.A., siendo esta un parque industrial donde opera la Zona Franca. 15. El punto controvertido consiste en que el Ayuntamiento Municipal de Esperanza alega que, el lugar donde se encuentra la indicada chimenea y todo el perímetro es de su propiedad, primero, porque fue declarado por resolución emitida por el propio ayuntamiento como patrimonio cultural del municipio y, segundo, porque posee derechos registrados en constancia anotada. Pudiendo establecer este Tribunal que, ciertamente, el Ayuntamiento del Municipio de Esperanza posee registrado a su nombre una porción de terreno que mide 112,321.53 metros cuadrados dentro de la Parcela núm. 1 del Distrito Catastral núm. 02 del municipio de esperanza, provincia Valverde, amparada en la Constancia Anotada matrícula núm. [redacted]1, esto de conformidad con la certificación de estado jurídico que reposa en el expediente. No obstante, de acuerdo con las verificaciones del tribunal de primer grado en el descenso realizado al lugar donde está ubicado el inmueble y por las declaraciones del agrimensor actuante ante este Tribunal de alzada, también se ha podido establecer que el Ayuntamiento de Esperanza no mantiene ninguna ocupación dentro del parque industria donde opera la Zona Franca de

Exp. núm.: 0403-17-00272
Solicitud núm.: 2026-R0004616
Recurrente: Ayuntamiento Municipal de Esperanza
Recurrido: Operadora de Zonas Francas Esperanza, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Esperanza y donde se encuentra la chimenea del antiguo ingenio de la ciudad…17. En el presente caso, no existe constancia de que el área en donde se encuentra la chimenea y su perímetro haya sido declarada de utilidad pública mediante decreto. Por otra parte, consideramos oportuno citar algunas de las precisiones hechas por el Tribunal Constitucional sobre la definición y alcance del derecho de propiedad consagrado en el artículo anterior. En ese sentido, nuestro más alto tribunal ha establecido en la sentencia TC/0125; 18, lo siguiente: n. Este colegiado ha definido el derecho de propiedad como "el derecho exclusivo al uso un objeto o bien aprovecharse de los beneficiarios, que este bien produzca y a disponer de dicho bien, ya sea transformándolo, distrayéndolo o transfiriendo los derechos los derechos sobre los mismos…18. Que, en el presente caso la chimenea del ingenio Esperanza fue declarada patrimonio cultural por el Ayuntamiento Municipal de Esperanza. Sobre dichos inmuebles ha sido criterio establecido por el Tribunal Constitucional en su sentencia TC/020814, …21. De lo anterior se concluye que, a pesar de las limitaciones del derecho de propiedad por la función social de aquellos inmuebles declarados patrimonio cultural de la nación, el goce, disfrute y disposición de la propiedad no pueden resultar afectados, pues, de lo contrario se anularían elementos esenciales del derecho de propiedad que es de carácter fundamental. 22. En ese tenor, luego del análisis previo, podemos establecer que, si bien es cierto que la "chimenea del Ingenio Esperanza" constituye un patrimonio cultural del municipio, también lo es que la misma está situada dentro de los terrenos propiedad ele la Operadora de Zonas Francas [redacted], S.A., quien mantiene la ocupación desde el momento en que adquirió sus derechos dentro de la Parcela núm. 1 del DC 2 de Esperanza, contrario al Ayuntamiento Municipal que no mantiene una ocupación sobre el indicado inmueble, a pesar de tener derechos registrados en anotada emitida. 23. Por lo que, de ninguna manera puede pretender el Ayuntamiento privar a un propietario del goce, uso y disposición de su propiedad bajo el fundamente de que el área es considerada patrimonio cultural, ya que, en este

escenario, el propietario está obligado únicamente, a preservar y proteger el área y la edificación, teniendo la obligación de consultar con la Dirección Nacional de Patrimonio Monumental, cualquier modificación o destrucción del bien. Además, debemos precisar que, el Ayuntamiento Municipal de Esperanza, declaró patrimonio cultural la chimenea del ingenio de Esperanza y su perímetro (sin indicar la cantidad de metros), por lo que consideramos que dicha disposición debe ser sometida a revisión, a fin de establecer si cumple con los parámetros y criterios que rigen la normativa que versa sobre el patrimonio cultural de la nación. 24. En esas atenciones, la oposición de la parte recurrida al presente deslinde resulta ser improcedente y carente de fundamentos legales, al quedar demostrado que no mantiene una ocupación dentro de la referida porción de terreno ya que están siendo ocupados por la parte solicitante de deslinde, y, aunque se trate de un área considerada patrimonio cultural, los elementos esenciales del derecho de propiedad se mantienen va que no ha sido declarada de utilidad pública; motivos por los cuales procede el rechazo de la oposición a deslinde presentada por el Ayuntamiento Municipal de Esperanza, 25. En cuanto a los trabajos de deslindes, de las circunstancias de la causa y de la valoración de las pruebas que reposan en el expediente, el tribunal ha podido comprobar en cuanto a la porción objeto del presente proceso, que fueron aprobados técnicamente por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, los trabajos de mensura realizados por el agrimensor [redacted], Codia 29384, dentro de la parcela núm. 1, del Distrito Catastral núm. 02, del municipio de Esperanza, provincia Valverde, dando corno resultado la Designación Catastral núm. [redacted]16, del municipio de Esperanza, provincia Valverde, con un área (le 153,505.98, a requerimiento de la Operadora de Zonas Francas [redacted], S.A., quien sustenta sus derechos en la constancia anotada emitida a su nombre, identificada con la matrícula núm. [redacted], la cual se encuentra aportada al expediente" (sic).

22. En cuanto a la alegada tergiversación del alcance del descenso e interpretación incorrecta de la ocupación, del examen de la sentencia impugnada se verifica, que contrario a lo sostenido por la parte recurrente, el tribunal *a quo* no modificó ni distorsionó lo decidido por el juez de primer grado, sino que, en el ejercicio del efecto devolutivo del recurso de apelación, procedió a una valoración integral de los elementos probatorios sometidos a su consideración.

23. En esa línea de razonamiento, constituye una obligación de los tribunales de alzada proceder a un nuevo examen del litigio y decidir, mediante una sentencia propia, el recurso interpuesto; que, en ese orden, esta Suprema Corte de Justicia ha establecido mediante jurisprudencia constante que *por aplicación del efecto devolutivo del recurso de apelación, el proceso se transporta íntegramente del tribunal de primer grado a la jurisdicción de segundo grado*[7].

24. Asimismo, ha sido criterio reiterado de la Suprema Corte de Justicia *que los jueces del fondo son soberanos en la apreciación de las pruebas, incluyendo los descensos a los inmuebles y los informes técnicos de agrimensura, pudiendo otorgarles el valor probatorio que estimen pertinente, sin que la casación pueda*

[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 9, 17 de julio de 2002, BJ. 1100

sustituir dicha apreciación, salvo desnaturalización o falta de base legal[8], lo que no acontece en el caso que nos ocupa.

25. En la especie, la sentencia impugnada pone de manifiesto que la jurisdicción de alzada tomó en consideración el descenso realizado en primer grado, así como las declaraciones del agrimensor actuante, estableciendo de manera razonada que la parte ahora recurrente en casación Ayuntamiento Municipal de Esperanza no mantiene ocupación material dentro del área objeto de litis, lo cual constituye una conclusión derivada de la valoración conjunta de las pruebas y no una tergiversación e incorrecta interpretación de los hechos fijados por el tribunal de primer grado, como erradamente alega la parte hoy recurrente. En consecuencia, al no evidenciarse los agravios bajo estudio, procede desestimarlos.

26. En relación con el argumento de que el Ayuntamiento Municipal de Esperanza mantenía la ocupación del inmueble en virtud de una supuesta donación del año 1987, así como por el control de la chimenea del ingenio, es preciso indicar, que tales alegatos no desvirtúan la motivación de la sentencia impugnada, toda vez que el tribunal *a quo*, sobre la base de las pruebas

[8] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 67, 27 de junio 2012, BJ. 1219.

aportadas, estableció la inexistencia de ocupación material efectiva dentro del área objeto de litis.

27. Asimismo, la invocación de derechos históricos o registrales, incluyendo la alegada donación y la posterior adquisición por dación en pago, no constituye por sí sola prueba suficiente de ocupación actual, especialmente cuando del conjunto de pruebas valoradas por el tribunal *a quo*, incluyendo el descenso al inmueble y las declaraciones técnicas antes indicadas, se desprende una realidad material distinta.

28. En ese sentido, la posesión u ocupación inmobiliaria es un hecho que corresponde ser determinado a partir de la realidad material constatada por los jueces del fondo, quienes gozan de soberana apreciación de las pruebas, sin que ello implique violación constitucional, salvo desnaturalización o falta de base legal, lo cual como expresáramos en párrafos anteriores, no se configura en la especie, razón por la cual el agravio examinado debe ser desestimado.

29. Apunta la parte recurrente en su segundo medio de casación, en esencia, que el tribunal *a quo* vulneró su derecho de defensa al conocer y decidir el recurso de apelación sin que fueran puestos en causa o emplazados [redacted], Atila Aristóteles Pérez Volques y [redacted], quienes, según sostiene, participaron en la instancia de primer

grado y debieron intervenir en la fase de apelación por tratarse de un litigio de carácter indivisible, lo que, a su juicio, contraviene las garantías del debido proceso y los criterios jurisprudenciales aplicables a la materia, particularmente la sentencia núm. SCJ-PS-22-2476, de fecha 26 de agosto de 2022, así como en las resoluciones núms. 787, 788 y 789,

30. En ese tenor, es jurisprudencia constante que *no puede hacerse 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 si examen de oficio con interés de orden público*[9].

31. En la especie, del examen de la sentencia impugnada no se advierte que la hoy recurrente planteara ante la jurisdicción de alzada la alegada falta de emplazamiento de [redacted], Atila Aristóteles Pérez Volques y [redacted], ni que promoviera incidente alguno tendente a cuestionar la regularidad de la instancia por dicha causa. En consecuencia, al no haber sido puesto al escrutinio al tribunal *a quo*, los agravios planteados en el segundo medio constituyen un medio nuevo, cuyo examen está subordinado a que sea de orden público y su cumplimiento se encuentre

[9] SCJ, Sala Reunidas, sent. 6, 10 de abril de 2013, BJ. 1229

expresamente determinado por la ley, lo que no ocurre en la especie. Por tanto, resulta inadmisible en casación.

31. Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes, que justifican la decisión adoptada, lo que le ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, verificar que, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir con ello en ninguno de los vicios invocados, razón por la cual procede rechazar el recurso que nos ocupa.

32. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales, 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:

Exp. núm.: 0403-17-00272
Solicitud núm.: 2026-R0004616
Recurrente: Ayuntamiento Municipal de Esperanza
Recurrido: Operadora de Zonas Francas Esperanza, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento Municipal de Esperanza contra la sentencia núm. 202500800 de fecha 18 de junio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los [redacted] y [redacted]., abogados de la parte recurrida, quienes afirman avanzarlas en su totalidad

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, [redacted] y [redacted].

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

am