REPÚBLICA DOMINICANA
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

**Exp. núm.:** 0227-23-00529
**Solicitud núm.:** 2025-R0193102
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido**: [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Inadmisible

**SCJ-TS-25-1812**

[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 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 junio 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], [redacted], Jesús María, [redacted], [redacted], [redacted], todos de apellidos Rojas Rojas, y [redacted] contra la sentencia núm. 2024-0239 de fecha 20 de septiembre de 2024 dictada por el

**Exp. núm.:** 0227-23-00529
**Solicitud núm.:** 2025-R0193102
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido**: [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Inadmisible

Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

*I. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 3 de marzo de 2025 en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Dres. [redacted], y [redacted] y la Lcda. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted], Jesús María, [redacted], todos de apellidos Rojas Rojas, y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 20 de marzo de 2025 en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogada constituida Licda. [redacted].

*II. Antecedentes*

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en verificación de escritura, nulidad de contrato de venta y desalojo en relación con la parcela

**Exp. núm.:** 0227-23-00529
**Solicitud núm.:** 2025-R0193102
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido**: [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Inadmisible

núm. 21-E, Distrito Catastral núm. 3, municipio Cabrera, provincia [redacted] Sánchez, incoada por [redacted], Jesús María, [redacted], todos de apellidos Rojas Rojas, y [redacted] contra [redacted], [redacted] y [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de [redacted] Sánchez dictó la sentencia núm. [redacted]1 de fecha 9 de enero de 2024, que declaró inadmisible por prescripción la referida demanda.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], Jesús María, [redacted], todos de apellidos Rojas Rojas, y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2024-0239 de fecha 20 de septiembre de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** Acoge, en cuanto a la forma, el Recurso de Apelación interpuesto en fecha nueve (09) de febrero del años dos mil veinticuatro (2024), por los señores [redacted], y [redacted], contra la Sentencia No. [redacted]1, dictada en fecha nueve (09) de enero del año dos mil veinticuatro (2024), por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de [redacted] Sánchez, referente al inmueble identificado como la Parcela 21-E del Distrito Catastral núm. 3, del

**Exp. núm.:** 0227-23-00529
**Solicitud núm.:** 2025-R0193102
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido**: [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Inadmisible

municipio Cabrera, provincia [redacted] Sánchez, por haber sido interpuesta de conformidad a lo que establece la ley que rige la materia, y en cuanto al fondo, rechaza las conclusiones producidas por la parte recurrente en la audiencia de alegatos y conclusiones al fondo, celebrada en fecha veintitrés (23) de julio del año dos mil veinticuatro (2024), y ratificadas en su escrito justificativo ampliatorio de conclusiones al fondo contenido en la instancia de fecha 23/07/2024, en virtud de todas las motivaciones que se exponen en el cuerpo de esta sentencia. **SEGUNDO**: Acoge, las conclusiones de manera principal del Licdo. [redacted], quien representa a las señoras [redacted], [redacted] y [redacted], vertidas en la audiencia de alegatos y conclusiones al fondo celebrada en fecha veintitrés (23) de julio del año dos mil veinticuatro (2024), y contenidas en el escrito justificativo de conclusiones al fondo, de fecha 23/07/2024, suscrito por la Licda. [redacted], por ser cónsonas con el ordenamiento jurídico que rige la materia inmobiliaria en la República Dominicana. **TERCERO:** Condena a la parte recurrente, señores [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], y [redacted], al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en favor y provecho de los abogados de la parte recurrida, Licdos. [redacted] y [redacted], en representación de las señoras [redacted], [redacted] y [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. **CUARTO:** Ordena a la Secretaría General de este Tribunal, comunicar la presente Sentencia al Registro de Títulos de Nagua, para los fines indicados en el artículo 100, párrafos I y II del Reglamento General Núm. 787-2022 de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria para su fiel cumplimiento, conforme la resolución dictada por el pleno de la Suprema Corte de Justicia. **QUINTO:** Confirma la Sentencia No. [redacted]1, dictada en fecha nueve (09) de enero del año dos mil veinticuatro (2024), por el Tribunal de Tierras

**Exp. núm.:** 0227-23-00529
**Solicitud núm.:** 2025-R0193102
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido**: [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Inadmisible

de Jurisdicción Original de [redacted] Sánchez; cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero**: Declara inadmisible la presente Litis Sobre Derechos Registrados interpuesta por los señores [redacted], en contra de las señoras [redacted], respecto de los derechos registrados dentro del ámbito de la parcela núm. 21-E del Distrito Catastral No.3 del municipio de Cabrera, provincia [redacted] Sánchez; en virtud de los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia; **Segundo**: Condena a los señores [redacted], al pago de las costas del procedimiento, sin distracción; **Tercero**: Ordena a la Registradora de Títulos correspondiente la cancelación de la nota preventiva generada en la presente litis, una vez la presente decisión adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada" (sic).

*III. Medios de casación*

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación al principio IV de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario. **Segundo medio:** Violación a los artículos 51 y 69 de la Constitución de la República. **Tercer medio:** Motivos confusos, contradictorios, contrapuestos, equivalentes a falta de motivos y falta de base legal. **Cuarto medio:** Desnaturalización de documentos, hechos y circunstancias de la causa. **Quinto medio:** Violación al principio de que el fraude todo lo corrompe" (sic).

**Exp. núm.:** 0227-23-00529
**Solicitud núm.:** 2025-R0193102
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido**: [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Inadmisible

*IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar*

**Juez ponente**: **Manuel Alexis Read Ortiz**

6. 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. Incidentes*

*En cuanto a la admisibilidad del recurso de casación*

7. En su memorial de defensa la parte recurrida plantea de manera principal que se declare la nulidad del acto de emplazamiento núm. 0253 de fecha 5 de marzo de 2025 y, en consecuencia, la caducidad del recurso de casación por no contener dicho acto la exhortación a la parte recurrida para que en el plazo de 10 días hábiles deposite su memorial de defensa conforme lo dispone el artículo 20 numeral 8 de la Ley núm. 2-23 mencionada.

8. No obstante el pedimento anterior, por la solución que de oficio adoptará esta Tercera Sala resulta innecesario valorarlo.

9. El artículo 82 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, en lo que se refiere al recurso de casación, establece que *el procedimiento para interponer este recurso estará regido por la ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto*.

**Exp. núm.:** 0227-23-00529
**Solicitud núm.:** 2025-R0193102
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido**: [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Inadmisible

10. El artículo 14 párrafo I de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación prescribe que: *El recurso de casación contra las sentencias contradictorias o reputadas contradictorias, dictadas en única o en última instancia, se interpondrá dentro del plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir de la notificación de la sentencia, salvo que esta u otra ley disponga un plazo distinto. Párrafo I.- El plazo para recurrir en casación siempre será computado en días hábiles y con aumento en razón de la distancia.*

11. Es preciso destacar que el Tribunal Constitucional en ocasión de un recurso de amparo dictó la sentencia núm. TC/0156/15 de fecha 3 de julio de 2015 mediante la cual estableció que: *…si bien la ley establece que el plazo empieza a computarse a partir de la notificación, no menos cierto es que su finalidad es que las partes puedan ejercer el derecho a los recursos en los plazos establecidos en la ley. Es por ello que si la parte demandante, accionante o recurrente, toma conocimiento de la sentencia por cualquier otra vía y ejerce su derecho a ejercer el recurso...*; teniendo esta decisión un carácter vinculante para los poderes públicos y todos los organismos del Estado conforme así lo dispone el artículo 184 de nuestra Constitución.

12. En ese sentido, esta Tercera Sala concuerda con el criterio asumido por el Tribunal Constitucional mediante su decisión, en el entendido de que el retiro realizado por una de las partes en la secretaría del tribunal que dictó la decisión puede ser tomado como elemento de prueba válido para

establecer la fecha en que comienza a correr el plazo para recurrir esa decisión.

13. En el caso, con motivo de la interposición del presente recurso de casación fue depositada una copia certificada de la sentencia impugnada núm. 2024-0239 de fecha 20 de septiembre de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, la cual contiene la certificación emitida por la secretaría de ese tribunal en la que se hace constar lo siguiente: *La presente certificación se expide a solicitud de la Sra.* [redacted]*, en San Francisco de Macorís, República Dominicana, a los cuatro (10) días de octubre del año 2024, (181) de la independencia y ciento sesenta y dos (162) de la restauración* (sic); siendo [redacted], entonces parte recurrente en apelación y actual parte recurrente en casación. Debe destacarse respecto a dicha certificación que esta no especifica de manera certera la fecha en la que ocurrió el retiro de la decisión vía secretaría, debido a que en letras consiga que se expidió el día cuatro, mientras que en número se consigna el día 10; no obstante, esta Tercera Sala a los fines de otorgar a las partes las garantías mínimas respecto de sus procesos, considerará la fecha que más beneficia el plazo de interposición del recurso de casación, es decir el 10 de octubre de 2024.

14. Conviene precisar que del análisis de la sentencia impugnada se destaca que ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de [redacted]

**Exp. núm.:** 0227-23-00529
**Solicitud núm.:** 2025-R0193102
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido**: [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Inadmisible

Sánchez la referida litis sobre derechos registrados fue incoada por [redacted] conjuntamente con [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]; luego, al tomar conocimiento de la decisión dictada por dicho tribunal estas partes actuaron de manera conjunta como parte recurrente en apelación ante la alzada y, posteriormente, luego de retirada la mencionada copia certificada por ante la secretaría del tribunal *a quo* interpusieron conjuntamente el presente recurso de casación, por lo que, en la especie, aplica correctamente el precitado criterio vinculante establecido por el Tribunal Constitucional y asumido por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, debiendo tomarse como válido para dar inicio al cómputo del plazo del recurso de casación la fecha en que la sentencia impugnada fue retirada vía la secretaría por la parte recurrente, esto es 10 de octubre de 2024.

15. Para el cómputo del indicado plazo deben observase las reglas establecidas en los artículos 81, 82 y 86 de la referida ley de casación, los cuales disponen que: *Artículo 81. Para los fines de esta ley los días hábiles son aquellos que sean laborables para la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, fuera de estos días no podrá realizarse ninguna actuación, aun fuere extrajudicial. Artículo 82. El plazo de días hábiles comienza a correr al día hábil siguiente de la notificación o de la actuación que le sirve de punto de partida.*

**Exp. núm.:** 0227-23-00529
**Solicitud núm.:** 2025-R0193102
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido**: [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Inadmisible

*Artículo 86. Los plazos que establece el procedimiento de casación y el término de la distancia, se calcularán del mismo modo que los fijados en las leyes de procedimiento común.* En ese mismo orden, dispone el artículo 73 del Código de Procedimiento Civil que *Si el emplazo residiere fuera de la República, el término será como sigue: … 2.- Estados Unidos de América, Cuba, Haití y Puerto Rico, quince días.*

16. Así las cosas, al haberse comprobado que la parte recurrente tomó conocimiento de la decisión impugnada mediante retiro hecho en la secretaría del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste en fecha 10 de octubre de 2024, el plazo de 20 días hábiles vencía el 11 de noviembre de 2024; sin embargo, deben adicionarse 15 días por residir parte de los recurrentes en los Estados Unidos de Norteamérica conforme se establece en la sentencia impugnada y en aplicación del artículo 73 del Código de Procedimiento Civil, resultando que el último día hábil para interponer el recurso era el 2 de diciembre de 2024, por lo que al haber sido interpuesto en fecha 3 de marzo de 2025 resulta evidente que aun cuando la toma de conocimiento de la decisión vía secretaria haya ocurrido en fecha 4 o 10 de octubre de 2024, el plazo para su interposición se encontraba ventajosamente vencido.

17. En atención a las circunstancias referidas, al no cumplir el presente recurso de casación con la condición exigida para su admisión relativa al

plazo dentro del cual debe interponerse, procede que, de oficio, se declare inadmisible, resultando innecesario examinar el incidente propuesto por la parte recurrida ni los medios que sustentan el recurso de casación, pues las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, lo impiden.

18. De conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido de oficio por la corte de casación.

*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 y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

**PRIMERO:** Declara INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted], [redacted], Jesús María, [redacted], [redacted], [redacted], todos de apellidos Rojas Rojas, y [redacted] contra la sentencia núm. 2024-0239 de fecha 20 de septiembre de 2024

dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, 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*