REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-22-01377
Solicitud núm.: 2025-R0583642
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-3500

[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] y [redacted] contra la sentencia núm. 202500352 de fecha 26 de marzo de 2025 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0495-22-01377
Solicitud núm.: 2025-R0583642
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 10 de junio de 2025 por la vía del portal del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted] y Diomerys [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] mediante memorial depositado en fecha 20 de junio de 2025 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por su abogado constituido Dr. [redacted].

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

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en solicitud de autorización de transferencia y responsabilidad civil incoada por [redacted] y [redacted] contra [redacted], en relación con la parcela núm. 1543, distrito catastral núm. 4 y designación

Exp. núm.: 0495-22-01377
Solicitud núm.: 2025-R0583642
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

catastral posicional núm. [redacted]51, ambas del municipio Tamboril, provincia Santiago, la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago dictó la sentencia núm. 20240066 de fecha 30 de enero de 2024, la cual rechazó la litis.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202500352 de fecha 26 de marzo de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** En cuanto al fondo, RECHAZA, el recurso de apelación interpuesto en fecha 03 de abril del 2024, por los señores [redacted] y [redacted], quienes tienen como representante legal a los Licenciados [redacted] y Diomerys [redacted], en consecuencia: **SEGUNDO:** Se CONFIRMA, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia, la sentencia número 20240066 de fecha 30 de enero del año 2024, dictada por el Tribunal de Tierras Jurisdicción Original de Santiago, Sala III, en ocasión de la Litis sobre derechos registrados en solicitud de autorización de transferencia y responsabilidad civil, que envuelve la Parcela No. 1543 del Distrito Catastral No. 4, del municipio de Tamboril, sometida al proceso de deslinde, resultando la Designación Catastral Posicional No. [redacted]51, del municipio de Tamboril, provincia Santiago. **TERCERO:** COMPENSA, las costas del procedimiento. **CUARTO:** ORDENA, al Registro de Títulos de Santiago, CANCELAR, la nota preventiva inscrita sobre la parcela en cuestión en virtud del presente

proceso. **QUINTO:** ORDENA, notificar esta SENTENCIA mediante un ministerial de la Jurisdicción Inmobiliaria, a todas las partes involucradas, a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, y al Registrador de Títulos del Distrito Judicial de Santiago'' (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Falta de ponderación de los documentos y errónea interpretación de los hechos de la causa. **Segundo medio**: Errónea aplicación del derecho" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

7. 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.

8. La parte recurrida, en su memorial de defensa plantea de manera principal, lo que sigue: a) que se declare caduco el recurso en virtud de los artículos 14, 82 y 86 de la Ley de Casación y el artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil, porque la sentencia impugnada fue notificada en fecha 12 de mayo de

2025 y el memorial de casación fue notificado en fecha 16 de junio de 2025, por lo que han transcurrido 27 días hábiles; y b) que se declare nulo el recurso, en razón de que la parte recurrente en su memorial se limitó únicamente a esbozar los hechos y motivos contentivos de la demanda inicial, sin denunciar agravios.

9. Dado que el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, corresponde examinarlo con prioridad, atendiendo a un correcto orden procesal.

10. Previo a la valoración de los incidentes planteados, esta Tercera Sala advierte que la parte recurrida concluye en su memorial de defensa solicitando la caducidad y nulidad del presente recurso de casación por los motivos antes descritos; sin embargo, del contenido de los alegatos sobre los cuales fundamenta los incidentes analizados estos no originan la caducidad ni la nulidad solicitada sino que podrían desembocar en una inadmisión, en el caso de que corresponda, por lo que conforme al principio *Iura Novit Curia,* será ponderado y decidido conforme con su verdadera calificación.

a) En cuanto a la admisibilidad del recurso de casación por extemporáneo

11. En ese orden, el artículo 14 de la Ley núm. 2-23, establece en cuanto al plazo para recurrir lo que sigue: *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.

12. Para el cómputo del indicado plazo se observan las reglas de los artículos 80, 82 y 86 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación y del artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil, conforme con los cuales son aplicadas las reglas del plazo franco, que adiciona dos (2) días sobre su duración normal por no computarse ni el día de la notificación ni el del vencimiento, y del aumento en razón de la distancia.

13. Del examen del expediente formado con motivo del recurso que nos apodera se comprueba lo siguiente: a) que la sentencia núm. 202500352 de fecha 26 de marzo de 2025, objeto del presente recurso de casación fue notificada por la actual parte recurrida [redacted], mediante actos núms. 1982-2025 y 2101-2025 fechas 7 y 12 de mayo de 2025 respectivamente, ambos instrumentados por el ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago; b) que mediante acto núm. 1982-2025 de fecha 7 de mayo de 2025 arriba descrito, fue notificada como parte recurrida la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte y al

Exp. núm.: 0495-22-01377
Solicitud núm.: 2025-R0583642
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Registrador de Títulos del Distrito Judicial de Santiago; c) que en lo que respecta al acto de notificación de sentencia núm. 2101-25 de fecha 12 de mayo 2025, arriba descrito, solo se verifica un traslado realizado en la autopista Duarte donde el ministerial indicó que es el domicilio del correcurrente [redacted], el cual fue recibido en su persona; no comprobándose la realización de traslado al domicilio del correcurrente [redacted]; d) que en ese orden, mediante memorial de casación de fecha 10 de junio de 2024, la parte ahora recurrente [redacted] y [redacted] interpusieron el presente recurso de casación contra la referida sentencia ante esta Suprema Corte de Justicia.

14. En esa línea de razonamiento, resulta pertinente precisar en primer lugar, que contrario a lo sostenido por la parte recurrida, el cómputo del plazo para interponer el recurso de casación se calcula a partir de la notificación de la sentencia impugnada y se confronta con el depósito del memorial de casación depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia y no con la notificación de este a las partes recurridas. En ese sentido, conforme con el acto de notificación de la sentencia ahora impugnada que obra en el expediente, se verifica que dicha sentencia fue notificada en fecha 12 de mayo de 2025, por lo que el plazo franco de veinte (20) días hábiles para interponer

el recurso vencía el 16 de junio de 2025; que en el presente caso deben adicionarse 5 días en razón de la distancia de 155 kilómetros que existe entre Santiago, lugar de la notificación y el Distrito Nacional, donde se encuentra la sede de la Suprema Corte de Justicia, finalizando el plazo por consiguiente, el 24 de junio de 2025. En consecuencia, al haber sido interpuesto el presente recurso en fecha 10 de junio de 2025, resulta evidente que fue incoado dentro del plazo legalmente establecido, razón por la cual procede desestimar el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida.

b) En cuanto a la inadmisibilidad al no atacar la sentencia objeto del recurso de casación

15. El examen del incidente y de la exposición de las motivaciones que lo sostienen ponen de manifiesto, que se funda en criterios respecto del fondo del asunto, fuera de los criterios reiterados por esta Tercera Sala en cuanto a las causas que originan la inadmisión del recurso de casación en donde se ha establecido *…que si bien esta Suprema Corte de Justicia había sostenido el criterio que la falta de desarrollo de los medios en que se fundamenta el recurso de casación provoca su inadmisión; sin embargo, para un mejor análisis procesal optó por apartarse del criterio indicado sobre la base de que la inadmisión del recurso de casación debe quedar restringida a aspectos relacionados con el propio procedimiento*

de la casación, tal y como sería su interposición fuera del plazo o la falta de calidad o interés del recurrente, por poner algunos ejemplos. En ese sentido, cuando se examinan los medios contenidos en el recurso de casación, aun sea para declararlos inadmisibles por cualquier causa (por su novedad o estar dirigidos contra un fallo diferente al atacado o por su falta de desarrollo), habría que considerar que se cruzó el umbral de la inadmisión de la vía recursiva que nos ocupa, que es la casación. Es por ello que, en caso de que los reparos contra los referidos medios contenidos en el recurso fueran acogidos, la solución sería el rechazo del recurso, no su inadmisión[1]*...*, por cuya razón procede desestimar la solicitud planteada, al tratarse de una defensa al fondo del recurso y no sobre un medio de inadmisión, por lo que se procede al examen de los alegatos planteados en el memorial de casación que sustentan el recurso.

VI. Sobre el recurso de casación

16. En el desarrollo de sus medios de casación, la parte recurrente expone textualmente lo siguiente:

"A) FALTA DE PONDERACION DE LOS DOCUMENTOS Y ERRONEA INTEPRETACION DE LOS HECHOS DE LA CAUSA. 22)- La violación de este medio se configura, cuando para fallar de la forma en que lo hiso, el tribunal fundamenta su decisión en las motivaciones contenidas en los

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. SCJ-TS-22-0052, 25 de febrero 2022, BJ. 1335, pp. 6192-6203, sent. núm. 033-2020-SSEN-00154, 28 de febrero 2020, BJ. 1311; sent. núm. 033-2021-SSEN-00055, 24 de febrero 2021, BJ. 1323.

párrafos 12, 13, 14 y 15 de la sentencia, párrafos en los cuales se decida a valorar el Contrato de Venta que suscribió el Sr. [redacted] con el Sr. [redacted], y a verificar el cumplimiento de los acuerdo contenidos en los documentos que ampararon la presunta venta, pero sin tomar en cuenta los hechos y circunstancias que tanto rastrillaron los Demandantes en la instancia que apodero al tribunal. **23)-**Conforme a las pruebas aportadas, se puede comprobar con meridiana claridad, que el Sr. [redacted], vendió la cosa ajena, toda vez que ya no era dueño del predio que le vendió al Sr. [redacted]; que el cumplimiento de las condiciones que debe reunir la venta, para que sea perfecta, se encuentra supeditada a la condición de que el Vendedor sea el verdadero dueño de la cosa vendida, pero jamás frente al caso que nos ocupa, en el cual se puede verificar que el Sr. [redacted] había vendido ya los derechos que poseía al amparo de la carta Constancia que le vendió al Sr. [redacted]. **24)-** Que al resultar, así las cosas, habría que concluir que al haber pasado por alta este acontecimiento tan importante, se incurrió en una verdadera FALTA DE PONDERACION DE LOS DOCUMENTOS Y ERRÓNEA INTEPRETACION DE LOS HECHOS DE LA CAUSA. B**) ERRÓNEA APLICACIÓN DEL DERECHO. 25)-** De la lectura del párrafo No.19 de la sentencia objeto de impugnación, se verifica que el Juzgador realizo una errónea aplicación del derecho al rechazar la demanda bajo el análisis siguiente: *19. Que, en consecuencia, al tenor de lo establecido en los citados artículos 1582 y 1583 del Código Civil, falta uno de los elementos esenciales para que la venta sea perfecta, el pago. De manera que, este Tribunal no puede validar el contrato de venta suscrito entre los señores* [redacted]*, en calidad de vendedor y el señor* [redacted]*. En calidad de comprador, por este no haber cumplido con su obligación de pagar el precio acordado…***27)-** Con el razonamiento así emitido, queda de manifiesto que el tribunal, perdió de vista

que la ejecución de la transferencia que persigue el Sr. [redacted], no se fundamenta en el cumplimiento o no de las condiciones del negocio que este realizo con él, sino que lo que en verdad se persigue es reivindicarle los derechos a la familia BETERMIT, a través de la venta que estos le hicieron al Sr. [redacted] y que el Demandado deslindó a su favor fraudulentamente. **28)-** Esto implica que, como Sr. [redacted], se apoderó mediante el deslinde ilegal que realizo, de un predio que no le pertenecía, predio este que vendió al Sr. [redacted], con la intención de estafarlo, conforme se ha demostrado, bien pudo el Superior, acoger este contrato de venta para permitir la transferencia a nombre del Sr. [redacted] y acto seguido validar la venta que este le realizo al Sr. SOLIS, con la anuencia y el respaldo de la familia BETERMIT, aplicando lo equivalente a una acción Paulina, esto es, declarando la ineficiencia del acto jurídico realizado por el Sr. [redacted], para que el bien distraído pueda volver al patrimonio de su legítimo propietario. **29)-** Que en el peor de los casos si fuéramos a analizar a plenitud el negocio jurídico que se realizó entre los Sres. [redacted] y [redacted], en el hipotético caso de que no se encontrara afectado por las irregularidades denunciadas, habría necesariamente que considerar, que la venta que se ejecutó entre estos contrario a lo que sostiene en su sentencia el Tribunal, la misma quedo consumada a plenitud, ya que el pago de la diferencia que rastrilla el tribunal de alzad, fue transferido a un Pagaré Notarial, que permite al Acreedor ejecutarlo sobre la universalidad de los Bienes del Deudor, lo que hace que la venta haya sido perfecta. **30)-** La errada decisión contenida en la sentencia impugnada, le está permitiendo al Sr. [redacted], no solamente apoderarse de un inmueble que no le pertenece sino también que le está permitiendo sustraerle al Sr. [redacted], la suma de los CIENTOS VEINTE

Exp. núm.: 0495-22-01377
Solicitud núm.: 2025-R0583642
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

MIL PESOS (RD$120,000.00), que le entregó bajo la creencia quimérica de que realizaba un negocio legal, pero más aun Honorables Magistrados le está permitiendo al Sr. [redacted], conservar en su poder un Pagaré Notarial, que puede poner en ejecución en cualquier momento, para hacer cobrar el remanente de la venta, hecho que en consecuencia no permite cuestionar que en la especie se trató de una venta perfecta. **31)-** Los hechos denunciados y las pruebas que sobre ellos se aportan demuestran sobradamente la calidad que posee mis Requerientes, Sres. [redacted] Y GARCIA CLEMENTE SOLÍS, para interponer la acción de que se trata, encaminadas a que este Honorable Órgano Jurisdiccional una vez ponderado los hechos y circunstancias argüidos en la presente instancia disponga la Casación de la Sentencia impugnada. Bajo las consideraciones que considere pertinente, sea esta, abocarse a decidir sobre el fondo o enviar el expediente, por ante otra corte, para la aplicación, del derecho correspondiente. **32)** Que en ese sentido y en aras de tutelar los derechos del Justiciable, el recurso de casación que ahora cursa, por ante este tribunal de alzada, llama a ser examinado, en interés y por aplicación de lo previsto por los Arts. 68 y 69-10 de la Constitución Dominicana, en el numeral 10 y 68 que prevén literalmente lo siguiente: Art. 68 de la constitución dominicana: …. Art. 69-10 de la constitución dominicana: ...” (sic).

17. De la transcripción precedente se desprende con claridad que la parte recurrente se ha limitado a efectuar una exposición extensa de los hechos del caso, acompañada de referencias genéricas a disposiciones legales y afirmaciones carentes de una estructura argumentativa jurídica precisa. En efecto, no se advierte una confrontación concreta entre los hechos alegados y

los motivos que sustentan la sentencia dictada por el tribunal *a quo*, cuya impugnación se pretende.

18. En ese contexto, esa Sala advierte además que aunque se invoca una alegada falta de ponderación de documentos y una errónea interpretación de los hechos de la causa, la parte recurrente no señala a cuáles documentos y hechos se refiere, así como además se advierte que la parte recurrente realiza alegatos dirigidos a señalar la forma en que debió fallar el tribunal, sin precisar de qué manera específica ni bajo qué aspectos concretos la sentencia recurrida habría incurrido en infracción de derecho ni cómo tales supuestas infracciones habrían influido en la decisión adoptada. Esta falta de claridad y precisión impide a esta Tercera Sala advertir la existencia de los vicios denunciados, lo que imposibilita su análisis y valoración. En consecuencia, los agravios planteados resultan jurídicamente insuficientes y carentes de contenido sustantivo.

19. Sobre de la formulación de los medios de casación la jurisprudencia pacífica establece que: …*la enunciación de los medios en el memorial de casación, son formalidades sustanciales y necesarias*[2]*; en ese orden, sostiene además que, son imponderables los medios de casación que resultan ser de imposible análisis,*

[2] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017.

desarrollados de manera muy difusa, insuficientemente sustentados, llenos de incoherencias y carentes, por tanto, de precisión[3]. Finalmente, se ha indicado que, *solo mediante una fundamentación jurídica ponderable de los medios de casación puede la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, estar en condiciones de examinar si se advierte explique mediante una exposición clara, precisa y coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado*[4].

20. En atención a lo expuesto y a la falta de desarrollo ponderable de los medios propuestos, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia actuando como corte de casación está imposibilitada de ponderarlos, por violación al artículo 16 de la Ley núm. 2-23, por lo que debe ser declarados inadmisibles.

21. En ese tenor, esta Tercera Sala ha sentado el criterio de que …*cuando se examinan los medios contenidos en el recurso de casación, aun sea para declararlos inadmisibles por cualquier causa (por su novedad o haber sido dirigidos contra un fallo diferente al atacado), habría que considerar que se cruzó el umbral de la inadmisión de la vía recursiva que nos ocupa …por lo que la solución sería el rechazo*

[3] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179.
[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

del recurso…[5]*;* en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

21. 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.

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

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted] contra la sentencia núm. 202500352 de fecha 26 de marzo de 2025 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

Exp. núm.: 0495-22-01377
Solicitud núm.: 2025-R0583642
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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.