REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01026
Solicitud: 2025-R0932835
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Inversiones Bancola, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0319

[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 A. 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 **13 de febrero de 2026**, año 182° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted], [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 201900055, de fecha 11 de febrero de 2019, dictada por el

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01026
Solicitud: 2025-R0932835
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Inversiones Bancola, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 19 de julio de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted], [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la entidad comercial Inversiones Bancola, SRL., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 16 de septiembre de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Dr. [redacted] y Lcdo. [redacted].

3. El recurso de casación que nos ocupa fue depositado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, sin embargo, aplican las disposiciones del artículo 93 que establecen: *…queda suprimida la obligación de dictamen del ministerio público y de celebración de audiencias, si todavía no se ha requerido dictamen ni se ha convocado a las partes a audiencia, respecto de los recursos de casación en curso,*

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01026
Solicitud: 2025-R0932835
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Inversiones Bancola, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

considerándose que tales expedientes estarán en estado de fallo cuando se encuentren en condiciones de fijación de audiencia bajo el viejo régimen del procedimiento de casación.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en partición amigable de inmueble registrado incoada por la entidad comercial Inversiones Bancola, SRL., contra [redacted], Ydalia [redacted], Mirla [redacted] y [redacted], con relación a la parcela núm. 1-A-202, Distrito Catastral 2/2, municipio y provincia La Romana, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís dictó

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01026
Solicitud: 2025-R0932835
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Inversiones Bancola, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

la sentencia núm. 201400008, de fecha 14 de enero de 2014, la cual acogió la litis y ordenó la partición del inmueble.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], [redacted] y [redacted], con la intervención forzosa de [redacted], [redacted] y [redacted], con la intervención voluntaria de Elida [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 201900055, de fecha 11 de febrero de 2019, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: declara bueno y válido, en cuanto a la forma, pero rechaza, en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por los señores [redacted], [redacted] y Cordero y [redacted], mediante instancia motivada suscrita por sus abogados, Dres. [redacted] (por sí mismo), y [redacted], y depositada en fecha 25 de julio de 2014, en contra de la sentencia núm. 20140008 dictada en fecha 14 de enero del año 2014, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, en relación a la parcela 1-A-202 del distrito catastral núm. 2/2 del municipio y provincia de La Romana. **SEGUNDO:** en virtud de lo anterior, confirma en todas sus, partes la sentencia impugnada, cuyo dispositivo se transcribe en el cuerpo de la presente decisión. **TERCERO:** condena a los señores [redacted], [redacted] y Cordero y [redacted], parte

recurrente que sucumbe, a pagar las costas del proceso y ordena su distracción en beneficio del Dr. [redacted], abogado que afirmó oportunamente haberlas avanzado en su mayor parte. **CUARTO:** ordena a la secretaria general de este tribunal superior que notifique esta sentencia tanto al (a la) registrador (a) de Títulos de San Pedro de Macorís (para que cancele la nota preventiva generada en ocasión del litigio de que se trata, en caso de haberse inscrito, como al Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central. **QUINTO:** ordena también a la secretaria general de este tribunal superior que publique esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación al debido proceso: Violación a los artículos 68 y 69 de la Constitución Dominicana. **Segundo medio:** Violación a la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario: Principio II, errada aplicación del derecho. **Tercer medio:** Falta de base legal, incorrecta apreciación de los hechos y errada aplicación del derecho" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

7. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01026
Solicitud: 2025-R0932835
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Inversiones Bancola, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Corte de Justicia y el artículo 1° de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

8. La parte recurrente expone en sus medios de casación, reunidos por la solución que se dará al presente caso, textualmente lo siguiente:

"PRIMER MEDÍO PRESENTADO: VIOLACION AL DEBIDO PROCESO: VIOLACION A LOS ARTICULOS 68 y 69 DE U CONSTITUCION DOMINICANA. Este primer medio planteado y basado en la normativa procesal vigente, dentro del concepto de la libertad de prueba, la cual está establecida en el derecho inmobiliario, no es presumible, ni notorio, ni evidente la supuesta y única consideración que asumió el tribunal ha sido solo los elementos establecidos en la sentencia del primer grado, y no tomando las presentadas por el recurrente, así como por una de las partes de los intervinientes forzosos, que aportaron sus pruebas documentales y testimonial en el tribunal motivo del recurso casación, sin que el tribunal haya podido hacer referencia de los mismos, que han sido afectado en los dos grados de jurisdicciones inmobiliarias. Ya que la parte recurrida, solicita en el primer grado, la partición, sin previamente haber citado a los demás co-beneficiados de la parcela objeto de litis, en donde el tribunal admite y ordena la partición sin examinar si los demás beneficiarios habían sido citados a comparecer y ponderar su defensa. Decisión esta, siendo ratificada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Este, cuando no ha garantizado la protección y derechos legales que son sujetos la parte recurrente, así como los intervinientes forzosos y voluntarios llamados al proceso, como co-propietarios, y compradores de buena fe, donde sus derechos no fueron tutelados correctamente por el tribunal. Con este primer

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01026
Solicitud: 2025-R0932835
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Inversiones Bancola, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

medio planteado, se establece que con dicha decisión, con lo cual se desnaturalizaron y desconocieron derechos fundamentales del recurrente y de los intervinientes voluntarios y forzosos y co-propietarios, compradores de buena fe…**SEGUNDO MEDIO PRESEMTADO: VIOLACION A LA LEY 108-05 DE REGISTRO INMOBILIARIO: PRINCIPIO II, ERRADA APLICACIÓN DEL DERECHO.** Este Segundo Medio planteado está basado en que los tribunales del Primer y Segundo Grado no observaron correctamente, no obstante haberse advertido que la parte recurrida, Empresa Inversiones Bancola fue engañada por el señor [redacted], al comprarle la cantidad de 18,000.00 metros cuadros, dentro del ámbito de la Parcela No. 1-1-202, del Distrito Catastral numero 2/2, del Municipio y Provincia de La Romana, amparado en el certificado de títulos matricula No. [redacted], expedido por el registro de títulos de San Pedro De Macorís en fecha 1/2/2010, ¡justificando sus derechos en la referida matricula. (Ver acto de venta de fecha 15 de Julio del 2010), con el cual pretende partir o deslindarse en una la Parcela distinta, la numero t-A.- del Distrito Catastral número 212, del Municipio y Provincia de de La Romana, hoy Villa Hermosa, amparado en el certificado de títulos matricula No. [redacted], en una grosera violación a la Ley 108- 05 en su PRÍNCÍPÍO II: sobre la base de los criterios de: **Especialidad**: Que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos, causas del derecho a registral…a) Honorables magistrados, para edificar a este tribunal de alzada, el señor [redacted] adquirió la cantidad de 18,000.00 metros cuadrados en la parcela numero 1-A-202, DEL Distrito Catastral numero 2/2da., del Municipio y Provincia de de La Romana, amparado en el certificado de títulos matricula No. [redacted], teniendo su origen en CONTTRATO DE VENTA BAJO FIRMA PRIVADA al DR. [redacted],…b) Derechos estos adquiridos por el señor CELSI SELI [redacted], dentro del ámbito de la Parcela No. 1-A-202, del Distrito Catastral numero 2/2da….c) Basado en lo establecido anterior,

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01026
Solicitud: 2025-R0932835
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Inversiones Bancola, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

la empresa Inversiones Bancola, procede ha efectuar una demanda en partición de (a porción de terreno del inmueble arriba mencionado, donde el tribunal a- quo, … e) El Tribunal de segundo Grado, en sus apreciaciones no ha establecido en sus motivaciones, las utilidades de las pruebas literales y testimoniales aportadas por los intervinientes voluntarios y forzosos, solo se remitió a informar las pruebas presentadas en la audiencia de la presentación de las pruebas, pero sin establecer y motivar si los intervinientes voluntarios y forzosos, tenían derechos reales o no a ser beneficiarios de la partición de sus solares comprados dentro de la parcela en referencia, en relación a las pruebas presentadas al tribunal. Sobre este Medio o Motivo, este Tribunal de alzada, debe acogerlo porque la sentencia de marra, ha realizado una INCORRECTA O ERRONEA INTERPRETACION Y APLÍCACÍÓW DE LA SENTENCÍA, al no darle una correcta interpretación a las pruebas literales y testimoniales depositadas por la parte recurrente e interviniente voluntarios y forzosos y de convertirse la recurrida sentencia en definitiva los dejarías desprovistos de derecho y a los recurrentes en la obligatoriedad de expulsarlos, siendo ellos compradores de buena fe. **TERCER (MEDIO PRESENTADO: FALTA DE BASE LEGAL, INCORRECTA APRECIACION DE LOS HECHOS Y ERRADA APLICACIÓN DEL DERECHO.** En este tercer medio planteado se nota claramente que la sentencia recurrida en casación adolece de los vicios señalados, toda vez que la actuación de los jueces del tribunal de alzada apoderados, se pronunciaron de manera insustancial, incorrecta y errada, ya que no ponderaron ni analizaron en su justa medida todos los documentos y pruebas depositados por las partes, especialmente por la recurrente; actuando con ligereza al dictar una sentencia insustancial, sin base y sin argumentos. Honorables magistrados, en este caso los jueces del tribunal del segundo grado, de una manera intolerante y desproporcionada, tratan de basar sus argumentaciones y discursos acomodativos y desproporcionados de la realidad procesal; ya que, en sus motivaciones

entran en contradicciones de procedimiento y de la aplicación de las normas y del derecho, motivando que la única referencia como prueba para tomar su decisión solo ha sido la sentencia del primer grado, obviando las pruebas de las partes, recurrente e intervinientes voluntarios y forzosos. Por otro lado Honorables Magistrados, LA FALTA DE MOTIVOS DE LAS SENTENCIAS, es un vicio de fondo. Esto es cuando la sentencia recurrida no tiene motivos que justifiquen su dispositivo (lo cual es el caso de la especie en el presente caso). La Corte de casación debe limitarse a constatar si existe el mismo en la sentencia recurrida. Además este Tercer Medio es una continuación de los errores y contradicciones de los enunciados vados, vagos e imprecisos de la sentencia recurrida, los cuales han generado el presente escrito para que pueda ser atacado o enfrentado en derecho; toda vez que, esta probada y es un hecho cierto a violación procesal que en este caso se cometió en contra del recurrente, a los fines de generar un medio de casación…" (sic).

9. De la transcripción precedente se desprende que, al desarrollar los medios de casación invocados, la parte recurrente se ha limitado a una exposición ambigua y genérica de los hechos del proceso, alegatos a violaciones originadas a otras partes del proceso, sin articular una argumentación jurídicamente estructurada. Sus alegatos carecen de una identificación clara, precisa y eficaz de los agravios o infracciones que atribuye a la sentencia dictada por el tribunal *a quo*, omitiendo señalar de manera concreta cómo y en qué parte se configura las violaciones que invoca en los medios de casación arriba señalados y el agravio propio que le ha generado.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01026
Solicitud: 2025-R0932835
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Inversiones Bancola, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

10. En ese sentido, aunque la parte recurrente alega que el tribunal *a quo* no motivó la sentencia ni valoró las pruebas aportadas, en su escrito no identifica cuáles documentos fueron omitidos ni especifica los aspectos concretos que habrían quedado fuera de la fundamentación. Más aún, omite establecer una confrontación entre los hechos consignados en la sentencia y los elementos probatorios que, según afirma, no fueron apreciados y que habrían generado la vulneración al debido proceso y al derecho de defensa. Asimismo, si bien denuncia que la decisión impugnada vulnera la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, afectando con ello su derecho de propiedad, la tutela judicial efectiva y el debido proceso, no expone los razonamientos del tribunal *a quo* que sustenten tal afirmación.

11. En consecuencia, los medios de casación transcritos no satisfacen la carga argumentativa mínima exigida para la procedencia de la censura formulada, al no desarrollar una crítica jurídicamente fundada respecto del razonamiento contenido en la sentencia objeto del presente recurso. Esta omisión impide a esta Sala valorar la pertinencia probatoria de los elementos cuestionados y la alegada falsa motivación, tornando insustancial e imponderable el reproche planteado.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01026
Solicitud: 2025-R0932835
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Inversiones Bancola, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

12. Respecto 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 *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*[3]*;* finalmente, se ha indicado que *las facultades excepcionales de la Suprema Corte de Justicia, como corte de casación, para observar si los jueces apoderados del fondo del litigio les han dado a los documentos aportados al debate su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas son contrarias o no a los documentos depositados, solo pueden ser ejercidas si se invocan expresamente en el memorial de casación y si este se acompaña con la pieza argüida de desnaturalización*[4].

13. 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 ponderar los agravios denunciados, por violación al artículo 5 de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, modificada por

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01026
Solicitud: 2025-R0932835
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Inversiones Bancola, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

la Ley núm. 491-08 del 19 de diciembre de 2008, por lo que deben ser declarados inadmisibles.

14. En ese tenor, esta Tercera Sala ha sentado el criterio 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 del recurso...*[1]*;* en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

15. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 numeral 2 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, *toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas de procedimiento.*

V. 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

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 033-2020-SSEN-00154, 28 de febrero 2020, BJ. 1311.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-01026
Solicitud: 2025-R0932835
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Inversiones Bancola, SRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 201900055, de fecha 11 de febrero de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, 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 del Dr. [redacted] y el Lcdo. [redacted], abogados de la parte recurrida, quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco A. Ortega Polanco 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.

Kr.