REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0236-22-00558
Solicitud núm.: 2025-R1010636
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0320

[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], contra la sentencia núm. 202501030, de fecha 11 de agosto de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0236-22-00558
Solicitud núm.: 2025-R1010636
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 22 de septiembre de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por la Lcda. [redacted], actuando como abogada constituida de [redacted].

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

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en reconocimiento de mejora, incoada por [redacted], contra [redacted] y [redacted], con relación a la parcela núm. [redacted]20, municipio [redacted], provincia Montecristi, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi dictó la sentencia núm. [redacted]0, de fecha 4 de marzo de 2024, que rechazó la litis y ordenó la cancelación o levantamiento de cualquier

inscripción o nota precautoria que pudiere haber surgido en ocasión de la acción de referencia.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202501030, de fecha 11 de agosto de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: En cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación parcial interpuesto en fecha 09/05/2024 por el señor [redacted], quien tiene como abogada a la licenciada [redacted]; en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la Sentencia No.[redacted]0, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi en fecha 4 de marzo del 2024, en relación a la Parcela [redacted]20 del municipio [redacted], provincia Montecristi. **SEGUNDO**: CONDENA en costas a la parte sucumbiente, ordenando su distracción en favor y provecho de los abogados de las partes recurridas, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. **TERCERO**: ORDENA notificar esta SENTENCIA, al Registro de Títulos de Montecristi, luego de adquirir la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, levante la oposición o medida cautelar inscrita en el inmueble señalado" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio**: Errónea aplicación de la norma. Desnaturalización y falta de ponderación de los documentos de la causa, violación a los artículos 555 y 1134 del Código Civil de la República

Dominicana, violación a los artículos 68 y 69 de la Constitución de la República Dominicana, y falta de garantía al derecho de propiedad e inversión" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

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.

7. La parte recurrente expone en único medio de casación, textualmente lo siguiente:

"**MEDIO INVOCADO: ERRONEA APLICACIÓN DE LA NORMA. DENATURALIZACION Y FALTA DE PONDERACION DE LOS DOCUMENTOS DE LA CAUSA, VIOLACION A LOS ARTICULO 555 Y 1134 DEL CODIGO CIVIL DE LA REPUBLICA DOMINICANA, VIOLACION A LOS ARTICULOS 68 y 69 DE LA CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DOMINICANA, Y FALTA DE GARANTÍA AL DERECHO DE PROPIEDAD E INVERSION**. A que es de doctrina y jurisprudencia constante que, la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa es definida como el desconocimiento por los jueces del fondo de su sentido claro y preciso, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza; que ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia que, como Corte de Casación, tiene la facultad excepcional de observar si los jueces apoderados

del fondo del litigio han dotado a los hechos y documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas, son contrarias o no a las plasmadas en las documentaciones depositadas. En el caso de la especie, los jueces del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, ni siquiera se refirieron en su sentencia a los méritos de: La desnaturalización de los documentos de una causa se produce cuando se les atribuye un sentido o alcance incorrecto, o se les dan consecuencias jurídicas erróneas. En su sentencia SCJ-SR-23-00087 Recurso de Casación Civil Exp. núm.[redacted]-RECA- 00161, 29 de dic. 2023, dictada por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, esta ha dicho que: "13. Ha sido juzgado que existe desnaturalización de las pruebas todas las veces que el juzgador modifica o interpreta las estipulaciones claras de los actos de las partes1. En ese tenor la desnaturalización de los escritos y documentos se configura cuando no se les ha otorgado su verdadero sentido y alcance o se les ha atribuido consecuencias jurídicas erróneas. Este vicio se trata del único caso en que se permite a esta Corte de Casación ponderar los hechos y documentos de la causa" 2. SCJ-SR-23-00087 Recurso de Casación Civil Exp. núm.[redacted]-RECA-00161, 29 de dic. 2023. … Que, al no referirse al valor probatorio de esos documentos y soslayar la existencia de los mismos debidamente acreditados al proceso, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en su sentencia… ha dejado de ser el órgano llamado a ser vigilante y ejecutante del debido proceso y la tutela judicial efectiva…, y ha cometido el vicio de falta de ponderación y desnaturalización de los documentos de la causa, razón por la cual, la indicada sentencia debe ser casada. Que el registro de mejoras en terreno ajeno en la República Dominicana es un proceso legal que busca proteger los derechos de la persona que han realizado construcciones o modificaciones en una propiedad que no les pertenece…Que Mejora es todo lo edificado, clavado, plantado y adherido al terreno, con carácter permanente o temporal, que aumente su valor". Si la construcción fue realizada con el consentimiento del

propietario o de buena fe y son mejoras útiles, como es el caso de la especie, el constructor tiene derecho a una indemnización por las mejoras que haya realizado. En el caso que nos ocupa el recurrente construyó seis cabañas de madera techadas de cana con todas sus dependencias y anexidades que permiten la explotación de su negocio de Kitesurfing en la playa Buen Hombre, y las que además le han dado valor a la propiedad de los recurridos, las cuales ahora son inmuebles por destino permanentes del inmueble de los señores [redacted] Y CRUZ y [redacted], sino que además dichos señores quieren desconocer la inversión realizada y apropiarse de los mismo, queriendo invalidad el derecho que tiene el recurrente a dichas mejoras o a la retribución por su inversión. Que el Artículo 30 de la Ley 108-05 establece que … Que el artículo 1134 del o Código Civil establece de la República Dominicana establece que... La buena fe en el Código Civil se refiere a un principio general del derecho que exige a las personas actuar con rectitud, honestidad y lealtad en sus relaciones jurídicas, …Que el artículo 555 del Código Civil dominicano establece que… Que la Suprema Corte de Justicia en su Sentencia No. 88-2017 de fecha 3 de agosto 2017 ha establecido con relación al registro de mejoras lo siguiente: …Que es criterio constante de la Suprema Corte de Justicia de que el propietario de una mejora puede solicitar en cualquier momento la inscripción de la misma a su favor aún sin el acto de consentimiento del propietario conforme su sentencia de fecha 8 de julio de 2020, que presentaremos a continuación: ….Por todo lo antes expuesto solicitamos la inscripción de las seis (6) cabañas de canas inscritas como mejoras a favor del señor [redacted]. Que todos los vicios cometidos por el tribunal, quedan ensombrillados en los artículos 68 y 69 de nuestra Carga Magna, los cuales disponen… Que en el caso de la especie se ha producido una burda violación al debido proceso, por la inobservancia de la norma aplicable; no se han valorado los documentos de la causa; se ha desamparado el derecho

de propiedad de los solicitanes del saneamiento. En pocas palabras, la sentencia que por el presente escrito se recurre en casación, más que una sentencia, es un atropello al derecho de propiedad, al debido proceso y a las garantías fundamentales que debe armonizar la tutela judicial efectiva (sic).

8. De la transcripción precedente se advierte que, al desarrollar su único medio de casación, la parte recurrente se limita a formular una exposición ambigua y genérica, así como a transcribir normas legales y conceptos doctrinarios para sustentar los agravios denunciados. Sin embargo, omite precisar de manera concreta cómo el tribunal *a quo*, mediante la sentencia impugnada, habría incurrido en los vicios procesales y violaciones a la ley que harían viable la casación. En consecuencia, sus alegatos carecen de una identificación clara, precisa y eficaz de las infracciones que atribuye a la decisión recurrida, al no señalar de forma puntual los agravios que, a su juicio, se configuran en la sentencia y que justificarían su anulación.

9. En ese orden, aun cuando la parte recurrente aduce la existencia de desnaturalización y falta de ponderación de determinados documentos —que, según sostiene, generarían infracciones de índole constitucional—, no identifica en su memorial de casación cuáles son esos documentos o medios probatorios aportados en la alzada que supuestamente no fueron valorados, ni desarrolla una argumentación que demuestre la relevancia de tales

elementos para arribar a una decisión distinta de la adoptada por la Corte. Tampoco evidencia que tales pruebas fueran omitidas en el análisis del tribunal.

10. Asimismo, esta Sala constata que la parte recurrente no realiza una confrontación entre los hechos y fundamentos consignados en la sentencia y los agravios que invoca como materialización de los vicios denunciados. Por el contrario, se limita a exponer consideraciones doctrinales y jurisprudenciales, junto con apreciaciones subjetivas, sin invocar ni demostrar la existencia de un vicio concreto atribuible al fallo impugnado. En consecuencia, los argumentos presentados no satisfacen la carga argumentativa mínima exigida para la procedencia de la censura formulada, en tanto no desarrollan una crítica jurídicamente fundada del razonamiento contenido en la sentencia objeto del recurso. Tal omisión impide a esta Sala valorar la pertinencia de los alegatos, lo que torna insustancial e imponderable el reproche planteado.

11. 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]*.*

12. En atención a lo expuesto, el medio transcrito resulta insuficientes e impide a esta Tercera Sala examinarlo por falta de contenido ponderable; que, en ese orden, 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 16 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, por lo que debe ser declarado inadmisible.

13. 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.

14. De conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, 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.

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

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 202501030, de fecha 11 de agosto de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

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

Exp. núm.: 0236-22-00558
Solicitud núm.: 2025-R1010636
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio 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.