REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0184-19-00547
Solicitud núm.: 2025-R0864347
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0321

[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, tierra, 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. 202500103, de fecha 7 de mayo de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0184-19-00547
Solicitud núm.: 2025-R0864347
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 18 de agosto de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], [redacted], la empresa [redacted], EIRL., y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 4 de septiembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Dr. [redacted] y [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta, nulidad de certificado de título, cancelación de certificado por ventas viciadas, falseadas y simulación, incoada por [redacted], contra [redacted], [redacted], [redacted] y la sociedad Mango Rosa, EIRL., con relación a la parcela núm. 1-K, DC. núm. 11/1, municipio Higüey, provincia La Altagracia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la sentencia

Exp. núm.: 0184-19-00547
Solicitud núm.: 2025-R0864347
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

núm. [redacted]7, de fecha 22 de junio de 2022, que declaró inadmisible la demanda por falta de calidad.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202500103, de fecha 7 de mayo de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** rechaza el recurso de apelación interpuesto por la señora [redacted], mediante instancia suscrita por su abogado, Lic. [redacted] y depositada en fecha 5 de agosto de 2022, en contra de la sentencia núm. [redacted]7, dictada en fecha 22 de junio de 2022, por la el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, en relación con la parcela 1-K del distrito catastral 11/1 del municipio Higüey, provincia La Altagracia; y también en contra de [redacted], [redacted], [redacted] y la razón social Mango Rosa, EIRL; en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia impugnada, cuyo dispositivo se transcribe en el cuerpo de la presente decisión. **SEGUNDO:** condena a la señora [redacted], recurrente que sucumbe, a pagar las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho del doctor [redacted] y del licenciado [redacted], abogados que hicieron la afirmación correspondiente. **TERCERO:** ordena a la secretaria titular de este tribunal superior de tierras que publique esta sentencia, mediante la fijación de una copia en las instalaciones de este órgano judicial o por medios digitales oficiales de la jurisdicción inmobiliaria, dentro de los cinco (5) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días" (sic).

Exp. núm.: 0184-19-00547
Solicitud núm.: 2025-R0864347
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

III. Medios de casación

5. La parte recurrente en su recurso de casación no enuncia de forma puntual los medios de casación que lo sustentan, lo que impide su descripción específica en este apartado.

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.

V. Incidentes

7. En su memorial de defensa la parte recurrida [redacted], la empresa [redacted], EIRL., y [redacted] solicita, de manera principal, que se declare inadmisible el presente recurso de casación por las siguientes causales: a) por haber sido interpuesto fuera de plazo; b) por carecer de interés casacional; y c) por falta de desarrollo de los medios.

8. 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.

a) en cuanto a la inadmisibilidad del recurso por extemporáneo

9. De conformidad con el artículo 14 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, *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 a partir de la notificación de la sentencia, salvo que esta u otra ley disponga un plazo distinto.*

10. Así las cosas, el examen de los documentos que componen el presente recurso evidencia que la sentencia impugnada le fue notificada la actual parte recurrente [redacted], a requerimiento de la parte hoy recurrida [redacted], la empresa [redacted], EIRL., y [redacted], mediante acto núm. 667-2025, de fecha 16 de julio de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey; que la actual parte recurrente interpuso su recurso de casación contra la referida sentencia el 18 de agosto de 2025, según memorial de casación depositado en esa fecha en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia.

Exp. núm.: 0184-19-00547
Solicitud núm.: 2025-R0864347
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

11. En esas atenciones se advierte, que la referida notificación de la sentencia fue realizada en el municipio Higüey, provincia La Altagracia, y donde consta un único traslado realizado a la calle [redacted] casi esquina [redacted] núm. 12, 1er nivel, edificio Ducanddan, indicando el ministerial que es el domicilio elegido por [redacted], correspondiente a la oficina del Lcdo. [redacted], abogado, quien la representó ante los jueces de fondo, señalando que fue recibido por el propio Lcdo. [redacted].

12. De las actuaciones reseñadas no se acredita que el acto de notificación de la sentencia haya sido realizado en el domicilio real de la ahora recurrente, ni consta elemento de prueba que demuestre que esta hubiese efectuado válidamente la elección de domicilio indicada en acto. Esta circunstancia adquiere relevancia al verificarse que la parte recurrente comparece en el presente recurso asistida por un abogado distinto del que la representó ante el tribunal *a quo*. En consecuencia, no existe constancia de que la parte ahora recurrida haya notificado válidamente a la recurrente la sentencia objeto de casación, de manera que dicha notificación no pueda ser tomada como punto de partida para el cómputo del plazo para interponer el presente recurso. Por tanto, corresponde desestimar el medio de inadmisión planteado.

b) en cuanto a la admisibilidad del recurso de casación por falta de interés casacional

13. En cuanto a este presupuesto de inadmisibilidad, es preciso destacar que *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*[1].

14. 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 de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde*

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

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[2].

15. 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*[3].

16. 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 las relativas 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*[4].

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

17. La inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso sino su rechazo, en vista de que este examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no de interés casacional trasciende el umbral de la inadmisión del recurso de casación, todo sobre la base de que se abordó si el medio de casación sometido está bien o mal fundado en derecho; que las situaciones arriba descritas, conllevan la desestimación del presupuesto de inadmisibilidad invocado y se procede al examen de los agravios que sustentan el recurso de casación.

18. En ese orden, conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos agravios en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza, por un lado, son del tipo que genera un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar por un lado falta de motivación, de base legal, violación a la tutela judicial efectiva y el debido proceso, al principio de imparcialidad, falta de ponderación de documentos, desnaturalización; mientras que, por otro lado, invoca mala aplicación del derecho, violación al artículo 1315 del Código Civil cuya naturaleza es del tipo que genera un interés casacional objetivo, por lo que serán valorados de manera individualizada de ser requerido conforme a su solución.

c) en cuanto a la inadmisibilidad por falta de desarrollo de los medios

19. La parte recurrida, invoca además que sea declarada la inadmisibilidad del recurso de casación, debido a que la parte recurrente no señala agravios contra la sentencia impugnada, sino que los mismos están dirigidos contra la sentencia de primer grado.

20. El examen del incidente planteado se encuentra fundamentado en la falta de exposición de agravios contra la sentencia impugnada, es decir, que los agravios expuestos en el memorial de casación no están dirigidos contra la sentencia objeto del presente recurso sino contra la de primer grado y en ese sentido, esta Tercera Sala ha establecido de manera constante el criterio de que dicha situación no genera la inadmisión del recurso, sino su rechazo[5], por tanto, se desestima el incidente planteado.

VI. Sobre el recurso de casación

21. La parte recurrente expone en sus agravios, textualmente lo siguiente:

"…**POR CUANTO**: El Memorial de Casación presentado por la señora, por [redacted], por conducto de sus abogados apoderados, en contra dela sentencia No 202500103, de fecha 07/5/2025 expediente No. 0154-23-00410, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, seibo, está motivado según su contenido, fundamentalmente en los siguientes aspectos: 1) "Que la sentencia

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. 033-2020-SSEN-00832, 16 de diciembre 2020, BJ. 1321

impugnada carece de motivos coherentes, es carente de base legal ya que solo enfatiza en la solicitud de la parte hoy recurrida, violando el Debido Proceso, el Derecho de Defensa, la Tutela Judicial Efectiva y la Imparcialidad por no cumplir con su propia sentencia preparatoria" .-2) "Que este tribunal hizo una mala aplicación del derecho "Hace una aplicación errónea del artículo 1315 del Código Civil" .- La parte hoy recurrente en su demanda introductoria narra los hechos de como la parte hoy recurrida orquestó todo un entramado para sacarla del juego sobre una promesa de venta llevada a cabo unos derechos dentro de la parcela No. 1-k, [redacted]. 11/tra,, del municipio de Higüey, propiedad del señor [redacted], en representación de la razón social MANGO ROSA. EIRL quien junto a los señores [redacted] y [redacted] se la ingeniaron para que no se le vendiera a la hoy recurrente, sino a la señora [redacted], hermana del señor [redacted], quien es el propietario de uno de los negocios en esa propiedad, en ese sentido, depositamos ante la secretaria del tribunal a-quo los documentos que demuestran que sobre esa propiedad había un acuerdo de venta de la misma con la señora hoy demandante, no obstante, el juez a-quo no le dio la importancia o relevancia a dichas pruebas bajo el alegato de que las mismas eran en fotocopias, con lo cual DESNATURALIZA los hechos y Viola la ley por falta de ponderación de los documentos sometidos legalmente al debate. Con quien el para demostrarle a esta corte como se llevo a cabo este contubernio y en busca de los fines precitados. depositamos ante la secretaria del tribunal que evacuó la sentencia hoy impugnada un glosario probatorio con el propósito de que el juez apoderado del caso verificara y ponderara los documentos y hechos sometidos al proceso, sin embargo, contrario a eso, el declaró la INADMISIBLIDAD de la demanda, sin estudiar ninguno de los documentos y hechos de la causa, con lo cual DESNATURALIZA los hechos y Viola In ley por falta de ponderación de los documentos sometidos legalmente al debate. Que la sentencia impugnada carece de motivos coherentes ya que el

juez, tal se puede apreciar en la parte infine del [redacted], de esta sentencia, ordena a la Dirección General de Migración, emitir una certificación donde se haga constar la entrada, salida y estadía en el país, cuya solicitud es reiterada en el [redacted], a pesar de ello, el tribunal a quo en ningún lugar de su decisión se pronuncia al respecto, lo que hace imposible, qua el tribunal conozca los méritos y motivos en que se funda dicha demanda y la consecuentemente la sentencia que ha de venir por esa razón, esta sentencia es INCOHERENTE. carente de MOTIVACION violatoria de el Debido Proceso de ley, el Derecho de Defensa, fa Tutela Judicial Efectiva e Imparcial. que en la misma tesitura se destaca que el juez a-quo no ataca directamente la existencia del derecho, de la facultad o de la situación jurídica en la que la demandante funda su acción, no se escudriña sobre los hechos planteados, tampoco sobre la irregularidad del procedimiento para el traspaso, sino solo se limita a decir que existe FALTA DE CALIDAD, lo cual plantea da por el tribunal a-quo En el numeral 4 del [redacted] al decir: Que, con respeto a la calidad, nuestra Suprema Corte de Justicia ha definido los requisitos que otorgan calidad a un demandante por ante los tribunales de tierras, esto es que: la calidad de un demandante por ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria le viene dada por su condición de propietario del inmueble o del derecho real inmobiliario que pudiera este tener, asimismo, la jurisprudencia ha dicho sobre la calidad que: es el poder en virtud del cual una persona ejerce una acción en justicia, o el titulo con que una parte figura en el procedimiento (S.C.J., Primera Sala, 14 de diciembre de 2001, número 25, Boletín Judicial 1213. La corte al analizar la sentencia se dará cuenta que todos estos documentos del cual hemos hecho mención aquí. fueron depositados en tiempo hábil y de acuerdo a los reglamentos que rigen la materia, como también podrá darse cuenta que el juez a-quo no hace mención de la sentencia interlocutoria que él mismo dicta y no hace cumplir, ni se pronuncia al respecto, simplemente se avoca a conocer lo que el

abogado de la parte recurrida plantea un medio de inadmisión, pudiendo el juez haber acumulado este medio de INADMISION y fallarlo con el fondo. En franca violación de Nuestra Constitución en su Artículo 69.4 y del artículo 8, numeral 1, letra h), de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica), aprobada en la Conferencia de los Estados Americanos de San José de Costa Rica, el 22 de noviembre del 1969, consagra lo siguiente: … La corte al analizar la sentencia se dará cuenta que todos estos documentos del cual hemos hecho mención aquí, fueron depositados en tiempo hábil y de acuerdo a los reglamentos que rigen la materia, como también podrá darse cuenta que el juez a-quo no hace mención de la sentencia interlocutoria que el mismo dicta y no hace cumplir, ni se pronuncia al respecto, simplemente se avoca a conocer lo que el abogado de la parte recurrida plantea un medio de inadmisión, pudiendo el juez haber acumulado ese medio de INADMISION y fallarlo con el fondo. ATENDIDO que la sentencia apelada es contraria a ley, ya que, en ella se hizo una mala se incurrió aplicación del derecho y una errónea apreciación de los hechos" (sic).

22. De la transcripción anterior se advierte que la parte recurrente se ha limitado, en el desarrollo de sus agravios, a efectuar una exposición de hechos vinculados con los procesos de instrucción y criterios decisorios sustanciados en primera instancia, sin articular alegatos dirigidos específicamente contra la sentencia impugnada. Del mismo modo, la parte recurrente se limita a transcribir disposiciones constitucionales, jurisprudencia y afirmaciones de carácter generales, sin dirigir las violaciones invocadas contra la decisión objeto del presente recurso. En

consecuencia, las alegaciones formuladas en los medios de casación analizados resultan inoperantes, por cuanto no se orientan a cuestionar la *ratio decidendi* de la sentencia objeto del presente recurso impidiendo a esta Tercera Sala entrar a su examen.

23. Respecto de la formulación de los medios de casación la jurisprudencia pacífica establece que: *Las violaciones a la ley que pueden dar lugar a casación deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso d y no en ora, por lo que resulta indispensable que los agravios en que se fundamentan los medios de casación estén dirigidos contra la sentencia impugnada; de ahí que las irregularidades cometida en la sentencia de primer grado no pueden invocarse como un medio de casación, a menos que se hayan planteadas en apelación*[6]. Finalmente, la jurisprudencia establece que *no cumple el voto de la ley el memorial de casación cuyos medios no están dirigidos de manera clara y precisa contra la sentencia impugnada, ni indican los agravios contra ella, ni señalan las violaciones a la ley o a una norma jurídica que esta contiene*[7].

[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 5, 6 de marzo de 2013, BJ. 1228, pp. 110-0109; Tercera Sala, sent. 103, 29 de octubre 2021, BJ. 1313, pp. 6543-6551.
[7] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 19, 1 de octubre 2020, BJ. 1319, pp. 269-285, Tercera Sala, sent. núm. 90, 31 de julio 2013, BJ. 1232, pp. 2531-2537.

24. En atención a lo expuesto, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, está imposibilitada de ponderarlos, por lo que deben ser declarados inadmisibles.

25. 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...;* en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

26. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54, de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, 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], contra la sentencia núm. 202500103, de fecha 7 de mayo de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas de procedimiento.

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.