REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exps. núms.: 2[redacted] y [redacted]2360
Solicitud núm.: 2025-R0973469
Recurrente: [redacted], SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

SCJ-TS-26-0333

[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 *laboral, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., y Francisco A. Ortega Polanco, 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 la sociedad comercial [redacted], SA., contra la resolución núm. 0031-TST-2025-R-00211 de fecha 2 de julio de 2025 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exps. núms.: 2[redacted] y [redacted]2360
Solicitud núm.: 2025-R0973469
Recurrente: [redacted], SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 14 de septiembre de 2025 en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Dr. [redacted], actuando como abogado constituido de la sociedad comercial [redacted], SA., representada por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 29 de septiembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted].

3. En este recurso de casación figura como parte correcurrida Registro de Títulos del Distrito Nacional, que no ha depositado memorial de defensa.

4. Mediante dictamen de fecha 16 de enero de 2026, suscrito por Fadulia [redacted], la Procuraduría General de la República estableció que ese órgano se desliga de emisión de opinión o pronunciamiento respecto del presente recurso de casación, por ser la controversia un asunto de índole

privado.

5. Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 7 de la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala válidamente se integre con tres de sus miembros, quienes figuran firmando la presente decisión.

II. Antecedentes

6. En ocasión de una solicitud de emisión de certificación de estado jurídico de inmueble, en relación con el solar núm. 30, manzana núm. 2771, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, a requerimiento de la sociedad comercial [redacted], SA., el Registro de Títulos del Distrito Nacional emitió el oficio núm. ORH-[redacted]9 de fecha 12 de marzo de 2025, que rechazó la solicitud.

7. El precitado oficio fue objeto de un recurso jurisdiccional, interpuesto por la sociedad comercial [redacted], SA., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la resolución núm. 0031-TST-2025-R-00211 de fecha 2 de julio de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso jurisdiccional interpuesto en fecha 28 de abril de 2025, por la sociedad

Exps. núms.: 2 y 2360
Solicitud núm.: 2025-R0973469
Recurrente: , SA.
Recurrido: y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

comercial , S.A., debidamente representada por su Gerente, el señor , por intermedio de su abogado doctor , en contra del oficio ORH- 9, de fecha 12 de marzo del año 2015, dictada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto de acuerdo a los parámetros que rigen la materia, atendiendo a las precisiones desarrollada en la parte motivacional de la presente resolución.- **SEGUNDO:** RECHAZA el recurso jurisdiccional, interpuesto en fecha 28 de abril de 2025, por la sociedad comercial , S.A., debidamente representada por su Gerente, el señor , debidamente representados por el doctor , atendido a las precisiones desarrolladas en la parte motivacional de la presente resolución. **TERCERO**: ORDENAR ordena a la secretaria general del Tribunal Superior de tierra: A) Desglosar, si así lo solicitaren, los documentos aportados al expediente por las partes, previa comprobación de calidades y dejar copia certificada de los mismos en el expediente. B) Proceder a la publicación de la presente sentencia" (sic).

III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación a las disposiciones relativas al carácter convalidante del derecho registrado. Violación al principio IV y a las disposiciones de los artículos 80, 90, párrafos I y II, 92 y 93, de la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario. Falta de estatuir. Violación al derecho fundamental de propiedad previsto por los artículos 51 de la Constitución de la República y 544 del Código Civil Dominicano. **Segundo medio:** Violación a los principios del debido proceso, la tutela judicial efectiva y el derecho de defensa

Exps. núms.: 2[redacted] y [redacted]2360
Solicitud núm.: 2025-R0973469
Recurrente: [redacted], SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

artículos 68 y 69 de la Constitución de la República. Falta de motivos y de ponderación de documentos. Violación a los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil Dominicano" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

9. 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. Incidente

Sobre la admisibilidad del recurso de casación

10. La parte recurrida en su memorial de defensa propone, de manera principal, la inadmisibilidad del recurso de casación, fundada en las siguientes causas: a) por violación al debido proceso, por tratarse el presente recurso de casación contra una resolución administrativa dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central en cámara de consejo y no fue necesario celebrar audiencia para emitir fallo; y b) por falta de interés casacional taxativo en virtud del artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23.

11. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo

Exps. núms.: 2[redacted] y [redacted]2360
Solicitud núm.: 2025-R0973469
Recurrente: [redacted], SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

a) en cuanto a la inadmisibilidad del recurso por estar dirigido contra una resolución administrativa

12. De conformidad con las disposiciones del artículo 7 y su párrafo de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, *el recurso de casación censura la no conformidad de la sentencia impugnada con las reglas de derecho… la corte de casación decide si la norma jurídica ha sido bien o mal aplicada en los fallos dictados en única o en última instancia por los tribunales del orden judicial.* En ese mismo sentido, ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que *cuando se trate de un recurso de casación instrumentado contra una sentencia dictada con motivo a un recurso jurisdiccional, conocido de manera contradictoria, la indicada sentencia tendrá el carácter de una decisión dada en única y última instancia y, en consecuencia, será susceptible de ser recurrida en casación*[1].

13. En el caso que nos ocupa, el recurso de casación ha sido interpuesto contra la resolución núm. 0031-TST-2025-R-00211 de fecha 2 de julio de 2025 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, conocido en cámara de consejo, pues su contenido refleja que no fueron fijadas audiencias

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 436, 27 de septiembre 2019, BJ. inédito

Exps. núms.: 2[redacted] y [redacted]2360
Solicitud núm.: 2025-R0973469
Recurrente: [redacted], SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

para su conocimiento y fallo, lo que permite establecer que se trató de un expediente con carácter administrativo.

14. Es oportuno señalar que el artículo 96 del reglamento general de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria establece que, *las resoluciones son las decisiones emitidas por el Juez o Tribunal con motivo de un proceso de carácter administrativo. Párrafo. Las resoluciones emitidas por el Juez o Tribunal no tienen el carácter de la cosa juzgada…* De lo anterior se desprende que las decisiones administrativas de los tribunales inmobiliarios no son decisiones definitivas, pues no adquieren el carácter de cosa irrevocablemente juzgada.

15. En atención a las circunstancias referidas, al no cumplir la decisión impugnada mediante el presente recurso de casación con las condiciones exigidas respecto del citado artículo 7 y su párrafo de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, ya que no constituye una sentencia definitiva dictada por un tribunal en última o única instancia, no es susceptible de ser recurrida en casación, por tanto procede declarar la inadmisibilidad del recurso, tal y como lo solicita la parte recurrida, haciendo innecesario examinar los medios de casación propuestos, debido a que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, lo impiden.

16. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 de

Exps. núms.: 2[redacted] y [redacted]2360
Solicitud núm.: 2025-R0973469
Recurrente: [redacted], SA.
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales, lo que aplica en la especie.

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, 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: Declara INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial [redacted], SA., contra la resolución núm. 0031-TST-2025-R-00211 de fecha 2 de julio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, 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 de los Lcdos. [redacted] y [redacted], abogados de la parte

Exps. núms.: 2 y 2360
Solicitud núm.: 2025-R0973469
Recurrente: , SA.
Recurrido: y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

correcurrida , y , quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

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

, 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.

da