REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00265
Solicitud núm.: 1078148
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-0339

[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., Francisco A. Ortega Polanco y [redacted], 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 **13 de febrero de 2026**, 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] contra la sentencia núm. 1397-2020-S-00109 de fecha 15 de diciembre de 2020, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00265
Solicitud núm.: 1078148
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 5 de abril de 2021, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Dres. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. Mediante resolución núm. 033-2025-SRES-00591 dictada en fecha 30 de junio de 2025, por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en cámara de consejo, se declaró el defecto a la parte correcurrida [redacted].

3. Mediante resolución núm. 033-2025-SRES-01045 dictada en fecha 28 de noviembre de 2025, por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en cámara de consejo, se declaró el defecto de la parte correcurrida [redacted].

4. Mediante dictamen de fecha 14 de noviembre de 2025, suscrito por la Lcda. [redacted], la Procuraduría General de la República consideró que procede desligarse de emitir opinión sobre el presente recurso de casación por tratarse de un asunto exclusivamente de índole privado.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00265
Solicitud núm.: 1078148
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

5. 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 celebración de audiencias, si todavía no se ha convocado a las partes a audiencia, respecto de los recursos de casación en curso, 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.*

6. El magistrado Rafael Vásquez Goico, no firma la presente decisión, por no haber participado en su deliberación.

II. Antecedentes

7. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de trabajos de deslinde y cancelación de certificado de título, en relación con la parcela núm. 110- Ref-780, Distrito Catastral núm. 4, Distrito Nacional, parcela resultante núm. [redacted]98, incoada por [redacted] contra [redacted], la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 20151688 de fecha 15 de abril de 2015, que rechazó la demanda.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00265
Solicitud núm.: 1078148
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

8. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], con la intervención forzosa de la Administración General de Bienes Nacionales y [redacted], dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1397-2020-S-00109 de fecha 15 de diciembre de 2020, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: Acoge, en cuanto a la forma, el Recurso de Apelación interpuesto por el señor [redacted], en contra de la sentencia Núm. 20151688 de fecha 15 de abril del año 2015, dictada por la Octava Sala del Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Nacional, por haber sido incoado en tiempo hábil y conforme a la ley. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, Acoge el referido recurso de apelación y en consecuencia, revoca la sentencia recurrida marcada con el número 20151688 de fecha 15 de abril del año 2015, dictada. por la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por haber sido incoado en tiempo hábil y conforme a la ley, y en vista de ello; **TERCERO**: Acoge, la demanda en nulidad de deslinde, interpuesta por el señor [redacted] en relación a los trabajos técnicos de los cuales resultó la posicional Núm. [redacted]98, amparado por la matricula Núm. [redacted]. **CUARTO**: Declara, la nulidad de los trabajos de deslinde realizados por el agrimensor [redacted], CODIA 21914, aprobados por sentencia Núm. 20102890 de fecha 23 de junio del año 2010, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original, Distrito Nacional, de los cuales resultó la parcela Núm. [redacted]98, con extensión superficial de 1,199.96 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, por las razones de esta sentencia. **QUINTO**: Ordena que el Registrador de

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00265
Solicitud núm.: 1078148
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Títulos del Distrito Nacional realice las siguientes actuaciones: a) Cancelar, el certificado de título Núm. [redacted], que ampara el derecho de propiedad de [redacted], en relación a la posicional Núm. [redacted]98, con extensión superficial de 1,199.96 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional. b) Expedir, una Constancia Anotada, que ampare los derechos de [redacted], dominicano, mayor de edad, soltero, cédula de identidad y electoral Núm. [redacted], con extensión superficial de 1,200 metros cuadrados, ubicados dentro de la parcela n0,-REP.-780 del Distrito Catastral Núm. 4 del Distrito Nacional. **SEXTO:** Ordena a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales que sea revocada la designación catastral posicional Núm. [redacted]98 asignada a la parcela objeto del deslinde en cuestión una vez, la decisión adquiera carácter definitivo. **SEPTIMO**: Condena a la parte recurrida [redacted], al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en favor de los Ores. [redacted] y Lixaner [redacted] quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad" (sic).

III. Medios de casación

9. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Falta de ponderación de documentos. Violación al derecho de defensa. Violación a los artículos 68, 69 y 74 de la Constitución de la República. **Segundo medio**: Falta y omisión de estatuir. **Tercer medio**: Falta de base legal. Falta de motivos. Motivación errada e insuficiente. Violación a los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00265
Solicitud núm.: 1078148
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Civil Dominicano. **Cuarto medio**: Violación al debido proceso, derecho de defensa y al principio de contradicción. Desconocimiento del artículo 69, de la Constitución de la República y a los artículos 74, 75 y 77 de la Resolución núm. 628-2009, de fecha 23 de abril de 2009, del Reglamento General de Mensuras Catastrales" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel R. Herrera Carbuccia**

10. 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 Corte de Justicia y el artículo 1º 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.

11. Para apuntalar su segundo medio de casación, examinado en primer orden por la solución que se adoptará, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en omisión de estatuir debido a que en la audiencia de conclusiones al fondo le fue planteada la inadmisibilidad por falta de calidad e interés de la litis sobre derechos registrados incoada por

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00265
Solicitud núm.: 1078148
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

[redacted], sin embargo, al emitir su respuesta solo se refirió al medio de inadmisión por falta de calidad, sin que se verifique una respuesta al medio de inadmisión por falta de interés que también le fue formulado y que era una parte cardinal de las conclusiones esgrimidas; que si el tribunal *a quo* entendía que dicho pedimento no le merecía merito, entonces debió hacerlo constar en sus motivaciones, lo cual no hizo; que poco importaba la trascendencia o no de dicho pedimento ya que era deber de la alzada responder todas las conclusiones que le fueron presentadas, más aún cuando no se trataba de un argumento secundario de la instancia, sino que le fue debidamente rogado en ocasión de planteamientos incidentales válidos tendentes a eludir el debate sobre el fondo del proceso, de ahí queda se evidencia claramente la configuración del vicio de omisión de estatuir en la sentencia impugnada.

12. Del análisis de la sentencia impugnada se verifica que a la audiencia de conclusiones al fondo celebrada por le tribunal *a quo* en fecha 20 de octubre de 2020, la actual parte recurrente, entonces parte recurrida, solicitó de manera incidental lo que textualmente se transcribe a continuación:

"Primero: Declarar inadmisible la solicitud de designación de juez para conocer sobre la Litis de derechos registrados, pendiente de impugnación de deslinde, cancelación de certificado de título contenida en instancia de

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00265
Solicitud núm.: 1078148
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

fecha 24 de junio del uno 2014 y consecuentemente el recurso de apelación interpuesto la sentencia núm. 21151668 de fecha 15 del mes de abril el año 2015 dictada por la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional en relación a la Parcela 110-Ref-180 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional y designación catastral núm. [redacted]98 contenida en la instancia de fecha 11 de agosto del año 2015, por falta de calidad e interés legítimo en virtud de los vicios contenido en el título del recurrente avalado mediante certificación de fecha 3 de agosto del año 2020 emitida por el causante Dirección General de Bienes Nacionales en aplicación del artículo 62 del Principio Octavo de la Ley 108-05 sobre derecho inmobiliario los artículos 44 y 47 de la ley 834 del 15 de Julio del año 1978 y los artículos 1108 y 1109 y 1139 del Código Civil Dominicano todo esto de manera principal" (sic).

13. Para dar respuesta a ese pedimento el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"12. Que por otra parte, la parte recurrida afirma que la demanda es inadmisible alegando que el recurrente no tiene calidad para iniciar peticiones antes este Tribunal; el recurrente pide el rechazo de este medio de inadmisión. Que, verificamos la instancia que introduce este pedimento y se trata de una Litis sobre derechos Registrados iniciada por el señor [redacted], con la cual busca la nulidad de los trabajos de deslinde realizado en la parcela 110-REF-780 del Distrito Catastral Núm. 4 del Distrito Nacional, de los cuales resultó la parcela [redacted]98. El señor [redacted] dice que adquirió el inmueble de manos del señor [redacted] y que tiene una constancia anotada que ampara su derecho de propiedad. Verificamos que, efectivamente, en el expediente se encuentra

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00265
Solicitud núm.: 1078148
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

depositada una constancia anotada que ampara el derecho de propiedad del hoy recurrente en relación a una porción de terreno de 1,200 metros cuadrados, ubicada dentro de la parcela 110.-REF.-780 del Distrito Catastral Núm. 4 del Distrito Nacional. También contamos con una copia certificada por Bienes Nacionales, del acto de venta intervenido entre Bienes Nacionales y [redacted], cedula 45310 serie 47; en esta instancia no es controvertido que los trabajos de deslinde de los cuales resultó la parcela [redacted]98 fueron realizados dentro del ámbito de la parcela 110-REF-780 del Distrito Catastral Núm. 4 del Distrito Nacional. 13. Que la calidad, según definición de [redacted] en su libro Introducción del Derecho, es el título jurídico con el cual se figura en el acto. En ese sentido, agrega [redacted], tienen calidad para actuar el titular del derecho litigioso, sus herederos o sucesores universales, sus acreedores, tal como el caso de la acción indirecta, y sus representantes legales o convencionales. Dice [redacted], citando a Garsonnet y Cézar Biu, que la calidad es la facultad legal de obrar en justicia o lo que es igual, el título con que se figura en un acto jurídico o en un proceso. Apunta Tavares en Libro Elementos de Derecho de Procesal Civil Dominicano que la acción no podría residir nunca en otra persona que no fuera el interesado, directa o personalmente en ejercerla, o sea, en el que goza de la situación jurídica protegida, por el Derecho objetivo, o en la persona a quien el derecho objetivo inviste con la facultad de ejercer la acción. En esta materia tiene calidad para iniciar una Litis sobre derechos registrados no solo el titular de una derecho registrados, sino también el que tenga un derecho susceptible de registro o, en su defecto, sus continuadores jurídicos, en el presente caso el recurrente ha demostrado ser titular de derechos registrados dentro de la parcela en la que se realizaron los trabajos de deslinde hoy impugnados y por lo tanto goza de calidad para iniciar la acción en justicia, razón por la cual decidimos rechazar el medio de inadmisión propuesto por la parte recurrida, valiendo

la presente motivación como decisión, sin necesidad de hacerla aparecer en el dispositivo de la sentencia" (sic).

14. Sobre la omisión de estatuir invocada, es preciso destacar que ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia que *el vicio de omisión de estatuir se configura cuando un tribunal dicta una sentencia sin haberse pronunciado sobre uno o varios de los puntos de las conclusiones formalmente vertidas por las partes*[1]; asimismo, se ha establecido que *los jueces están en el deber de responder a todos los puntos de las conclusiones de las partes para admitirlos o rechazarlos, dando los motivos que sean pertinentes; de lo contrario, incurren en el vicio de omisión de estatuir*[2].

15. En el caso, tal y como se alega, del análisis de las sentencia impugnada se constata que efectivamente en la audiencia de conclusiones al fondo celebrada en fecha 20 de octubre de 2020, la actual parte recurrente, entonces parte recurrida, solicitó al tribunal *a quo* que fuera declarada inadmisible por falta de calidad e interés la litis sobre derechos incoada por [redacted] ya que existían vicios en el título que le fue emitido por su causante, la Dirección General de Bienes Nacionales, todo ello en aplicación de los artículos 62 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro

[1] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0764, 29 de julio 2022, BJ. 1340.
[2] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0764, 29 de julio 2022, BJ. 1340.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00265
Solicitud núm.: 1078148
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Inmobiliario, 44 y 47 de la Ley núm. 834-78 y 1108 y 1109 del Código Civil; no obstante, al emitir su respuesta el tribunal *a quo* solo motivó y decidió directamente respecto del medio de inadmisión por falta de calidad, sin que se verifique una respuesta en cuanto al medio de inadmisión por falta de interés que también le fue formulado.

16. Es importante destacar en este punto que si bien ambos incidentes procesales -calidad e interés- pueden guardar cierta similitud, no debe confundirse ni entenderse que se trata de una misma causal de inadmisión ya que ha sido reconocido que toda persona que acciona en justicia debe reunir las distintas condiciones de capacidad, calidad e interés, siendo la calidad el titulo en cuya virtud se figura en un acto jurídico o en un proceso, mientras que el interés es la utilidad que para el accionante tenga el ejercicio de la acción. De hecho, esta Suprema Corte de Justicia ha tenido la oportunidad de establecer en cuanto a la figura del interés que *el interés de una parte que comparece en justicia puede evaluarse en función del alcance de sus conclusiones formuladas ante los jueces de fondo, ya que dichas pretensiones determinan el beneficio que pretende deducir con el ejercicio de su acción*[3]; siendo establecido igualmente por esta alta corte que *para accionar en justicia no basta*

[3] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 3, 3 de julio 2013, BJ. 1232

con ser capaz y tener la debida calidad, sino también debe tener interés, que es la utilidad que para el accionante tenga el ejercicio de la acción[4].

17. En esas atenciones, al haber el tribunal *a quo* solo motivado y decidió respecto del medio de inadmisión por falta de calidad que le fue formulado, sin disponer ningún tipo de respuesta, directa o indirecta, en cuanto al medio de inadmisión por falta de interés que le fue igualmente propuesto, hace que su decisión adolezca del vicio de omisión invocado, irregularidad que es violatoria al ejercicio del derecho de defensa y al debido proceso en general, motivos por los cuales procede acoger el medio analizado y casar la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar los demás medios de casación propuestos.

18. De acuerdo con lo previsto en el párrafo 3º del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare una sentencia, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría de aquel del que proceda la sentencia que sea objeto del recurso, lo que aplica en la especie.

19. Según la parte final del párrafo 3° del artículo 65 de la referida ley, las costas pueden ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por

[4] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 77, 31 de octubre 2012, BJ. 1223

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00265
Solicitud núm.: 1078148
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

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: CASA la sentencia núm. 1397-2020-S-00109 de fecha 15 de diciembre de 2020, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

SEGUNDO: COMPENSA las costas de procedimiento.

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

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00265
Solicitud núm.: 1078148
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

[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.

Ber