REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-19-00134
Solicitud núm.: 2025-R1133703
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-0840

[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 Antonio 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 **30 de abril de 2026**, año 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y Camila [redacted], contra la sentencia núm. 202401609, de fecha 19 de

Exp. núm.: 0495-19-00134
Solicitud núm.: 2025-R1133703
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

diciembre de 2024, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 21 de octubre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted] y Camila [redacted].

2. En este recurso de casación figuran como parte recurrida [redacted] y [redacted], quienes no han depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

3. En ocasión de un proceso de saneamiento a requerimiento de [redacted], con relación al DC pos. núm. [redacted]27, municipio Jarabacoa, provincia La Vega, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega dictó la sentencia núm. [redacted]0165, de fecha 8 de abril de 2013, que rechazó el saneamiento.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del

Exp. núm.: 0495-19-00134
Solicitud núm.: 2025-R1133703
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Departamento Norte la sentencia núm. 202401609 de fecha 19 de diciembre de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** En cuanto al fondo, acoge el recurso de apelación interpuesto de fecha 17 del mes de enero del 2024, interpuesto por la sociedad comercial TERRELL INVESTMENTS S.R.L., contra la Sentencia No. [redacted], de fecha 1 de agosto del 2023, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, en relación con el saneamiento de la parcela no. [redacted]13; en consecuencia, revoca en todas sus partes la sentencia recurrida y este Tribunal de alzada por su propia autoridad y contrario imperio, decide lo siguiente: A) Acoge, la reclamación efectuada por la sociedad comercial TERRELL INVESTMENTS S.R.L, representada por [redacted], dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cedula de identidad y electoral no. [redacted], domiciliada y residente en Santo Domingo, por ser procedente, bien fundada y reposar en prueba legal. –B) Acoge el acto de venta debidamente transcrito, de fecha 14 del mes de agosto del 2020, mediante el cual el señor [redacted], le vende este inmueble a la sociedad comercial TERRELL INVESTMENTS S.R.L **SEGUNDO:** Ordena el registro del derecho de propiedad de la Parcela [redacted]13, del Municipio de Jarabacoa, Provincia La Vega, con una extensión superficial de 1, 240.95metros cuadrados, con sus mejoras consistente en un local comercial de bloks y piso de cemento, libre de gravámenes a favor de la sociedad comercial TERRELL INVESTMENTS S.R.L, representada por [redacted], dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cedula de identidad y electoral no. [redacted], domiciliada y [redacted] hacer constar en el certificado de título y sus correspondientes duplicados, lo siguiente: "La sentencia en que se fundan los derechos garantizados por

el presente certificado de título puede ser impugnada mediante el Recurso de Revisión por Causa de Fraude durante un (1) año a partir de la emisión del mismo" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación al principio de congruencia. **Segundo medio**: Ausencia total de motivos, violación al art. 98 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. **Tercer medio:** Omisión de estatuir, falta de base legal. **Cuarto medio:** Violación al derecho defensa, la tutela judicial efectiva y el debido proceso" (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.

V. Incidente

V. Sobre el defecto de la parte recurrida

7. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria del defecto de [redacted] y [redacted]

Bonifacio, conforme lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023[1].

8. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 1257/2025, de fecha 24 de octubre de 2025, por medio del cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte recurrida, cuyo examen permite advertir que se realizó un primer traslado a la [redacted], lugar en el que afirma el ministerial posee su domicilio [redacted], expresando el ministerial que fue entregado a [redacted], quien manifestó tener calidad para recibirlo y un segundo traslado a la misma dirección donde el ministerial señaló es el domicilio de [redacted], declarando el ministerial que el mismo fue entregado a [redacted], quien dicho tener calidad para recibir el referido acto.

9. En vista de que el acto de emplazamiento cumplió con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23, y, hasta el momento, la parte recurrida no ha realizado las actuaciones que la precitada normativa coloca a su cargo, procede declararlas en defecto, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

[1] A falta de depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia del original del memorial de defensa con constitución de abogado o del original del acto de notificación en los plazos señalados, se considerará a la parte recurrida en defecto, el cual será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.

VI. Sobre el interés casacional

10. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación, esta Tercera Sala procederá a examinar si se cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, específicamente lo relativo a la justificación del interés casacional dispuesto en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

11. En ese tenor, *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*[2].

12. 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*

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

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 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[3].

13. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintos 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*[4].

14.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 lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en*

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

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[5].

15. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido del contenido de los medios que sustentan el recurso, que estos giran en torno a la violación al principio de congruencia, ausencia total de motivos, violación al art. 98 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria relativos a la motivación de las sentencias, omisión de estatuir, falta de base legal y violación al derecho de defensa, la tutela judicial efectiva y el debido proceso, de ahí que al tratarse de medios apoyados en la noción de la infracción procesal, estos deben ser valorados de forma directa, sin que sea necesario el denominado examen de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento jurídico, en tanto que se trata de situaciones que corresponden al interés casacional presunto, según resulta del artículo 12 de la referida ley de casación.

VII. Sobre el recurso de casación

16. Para fundamentar sus medios de casación, examinados de manera conjunta por su estrecha vinculación, la parte recurrente sostiene, en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en los vicios denunciados de incongruencia,

[5] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1145, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

ausencia de motivos, falta de base legal, así como en violación del derecho de defensa, la tutela judicial efectiva y el debido proceso, al conocer y decidir el recurso de apelación interpuesto por [redacted], en función de un caso completamente distinto al que le fue sometido, omitiendo ponderar los medios de hecho y de derecho planteados; que la sentencia impugnada carece de motivación suficiente, toda vez que el tribunal *a quo* omitió pronunciarse sobre el objeto del recurso por ella interpuesto, generando, en consecuencia, una vulneración directa a sus derechos fundamentales de defensa, debido proceso y tutela judicial efectiva.

17. Para fundamentar su decisión, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"…**6.** Que, en este Tribunal Superior de Tierras, la parte recurrente depositó la certificación del Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas de La Vega, de fecha 6 del mes de noviembre del 2024, así como también el acto de venta debidamente transcrito, de fecha 14 del mes de agosto del 2020, mediante el cual el señor [redacted], le vende este inmueble a la sociedad comercial TERRELL INVESTMENTS S.R.L., con la cual fue subsanada las razones por las que dicha reclamación fue rechazada. 7. Que, para instruir este proceso, este Tribunal fijó y celebró una audiencia el día 18 del mes de noviembre del 2024, a la cual compareció la Licenciada [redacted] en representación de la sociedad comercial TERRELL INVESTMENTS S.R.L. (parte recurrente); también en esa audiencia

compareció la representante de la sociedad comercial señora [redacted], quien manifestó que compró ese terreno en año 2020, que ahí hay una casa de madera, de unos treinta y nueve y unos años la terraza, que asumió la ocupación de inmediato y que no ha tenido discusión ni problema con nadie por esos terrenos, que su vendedor adquirió esos terrenos hace como 35 años; también compareció el señor [redacted], quien es hijo del vendedor señor [redacted], quien dijo que su padre en el año 2020 vendió esos en vida a la compañía TERRELL INVESTMENTS S.R.L., que no hay ninguna oposición a esta venta y que la única razón por la cual se rechazó en el Tribunal de primer grado fue por el error en el número de parcela en la en la certificación de la conservaduría de hipotecas…. **15.** Luego de haber procedido este Tribunal a efectuar la ponderación conjunta de los elementos probatorios que fueron presentados por la hoy recurrente, han quedado evidenciados como hechos probatorios, ante este Tribunal: a) De acuerdo con el plano individual que reposa en el expediente, así como en virtud del oficio de aprobación emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, el inmueble objeto de saneamiento tiene una extensión superficial de 1, 240.95 metros cuadrados…**21.** En virtud de todo lo expresado, hemos podido comprobar que en el presente caso se han cumplido con todos los requisitos, formalidades y exigencias que establece la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos; por lo que procede acoger la reclamación formulada, y por ende reconocer el derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de saneamiento a la reclamante y ordenar el registro del derecho de propiedad de la parcela y sus mejoras a favor de la sociedad comercial. TERRELL INVESTMENTS [redacted].” (sic).

18. Del análisis conjunto de los medios de casación articulados por la parte recurrente y del examen detenido de los motivos que sustentan la sentencia

ahora impugnada, esta Sala constata que el tribunal *a quo*, al momento de deliberar sobre el recurso de apelación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. [redacted]0165, de fecha 8 de abril de 2013, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega —decisión que rechazó su reclamación en saneamiento respecto de una porción de terreno de 1,699.5 m² localizada en el municipio Jarabacoa, provincia La Vega, identificada como parcela núm. [redacted]27—, incurrió en un error sustancial al fundamentar su fallo sobre hechos, documentos y consideraciones jurídicas correspondientes a un caso totalmente distinto al que le fue sometido.

19. En efecto, se advierte que el tribunal de alzada deliberó y resolvió como si se tratara del recurso de apelación interpuesto el 17 de enero de 2024 por la sociedad comercial Terrell Investment, SRL., contra la sentencia núm. [redacted] de fecha 1 de agosto de 2023, también emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, relativa al proceso de saneamiento de la parcela núm. [redacted]13, con una extensión superficial de 1,240.95 m², ubicada igualmente en el municipio Jarabacoa.

20. Esta Sala advierte que, si bien en la reseña de los antecedentes fácticos el tribunal de alzada enuncia correctamente la existencia del recurso de

apelación sometido por la actual recurrente, y menciona los documentos que lo sustentaban, su razonamiento jurídico se aparta completamente del objeto procesal que le fue atribuido. En lugar de examinar los agravios y fundamentos propios del recurso de [redacted], el tribunal *a quo* valoró hechos ajenos a ese proceso y aplicó consideraciones de derecho correspondientes a una litis distinta, lo que revela una desviación absoluta del marco de congruencia procesal que debía regir su decisión.

21. Dicha incongruencia trascendental no solo se refleja en la *ratio decidendi*, sino que se proyecta también a la parte dispositiva de la sentencia, la cual no resuelve —ni directa ni indirectamente— sobre las pretensiones específicas sometidas por la recurrente. En consecuencia, la decisión impugnada adolece de una ausencia total de motivos en relación con el objeto del recurso, los hechos alegados y las defensas propuestas, configurando así un vicio insalvable que afecta la validez misma del fallo.

22. Tal proceder entraña una vulneración manifiesta del debido proceso, en particular del derecho de defensa, de la tutela judicial efectiva y del principio de congruencia, al haberse fallado sobre la base de hechos y pretensiones extrañas al proceso; razón por la cual la sentencia recurrida deviene jurídicamente insostenible, al no satisfacer las exigencias mínimas

de motivación, pertinencia y correlación que impone el ordenamiento jurídico para la validez de los actos jurisdiccionales.

23. La jurisprudencia constante ha establecido que *función nomofiláctica de control de legalidad que comporta la casación solo puede ejercerse cuando la sentencia sobre la que se aplica se encuentra debidamente motivada. La obligación de motivación puede considerarse como un instrumento destinado a permitir el control de legalidad por parte de la corte de casación, en la medida en la que el juez se ve obligado a dar existencia, con la referida motivación, al dato objetivo sobre el cual dicho control debe ejercerse*[6]*;* finalmente, la jurisprudencia ha señalado que *hay falta de motivos cuando resulta evidente que la motivación, aparte de haber sido concebida en términos vagos e imprecisos, contiene un insustancial y generalizado razonamiento que no suministra motivos apropiados y suficientes para justificar la decisión adoptada*[7]*;*

24. El tribunal Constitucional ha establecido, *l. En relación con el principio de congruencia…m. Conforme a lo desarrollado precedentemente,….adolecen de los requisitos idóneos para una eficaz motivación,… así como una vulneración al principio de congruencia, una sentencia que se sustenta sobre unos hechos diferentes a los que se recogen en el plano fáctico…n. La situación anterior constituye una violación evidente a las garantías fundamentales a la tutela judicial*

[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 35, 10 de octubre 2012, BJ. 1223.
[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 32, 23 de marzo 2011, BJ. 1204; sent. núm. 2, 18 de diciembre 2002, BJ. 1105, pp. 52-59.

efectiva y debido proceso…[8]Asimismo ha señalado dicho tribunal que, *el principio de congruencia se enmarca dentro de la imperativa relación lógica entre su partes motiva y resolutiva,...*[9] razonamientos jurídicos que no se advierte haya sido realizado por el tribunal *a quo*; que en ese tenor y bajo las situaciones arriba advertidas, procede casar bajo los méritos descritos la sentencia impugnada.

VIII. Sobre la solicitud de fallo directo en virtud el art. 38

25. Es importante señalar, además, que la parte recurrente solicitó en sus conclusiones, en síntesis, que esta Tercera Sala proceda en aplicación del artículo 38 de la Ley núm. 2-23, a anular la sentencia impugnada y decidir sobre el fondo de la contestación original ordenando la adjudicación del inmueble en saneamiento a su favor, lo que se traduce en una solicitud de fallo directo.

26. De conformidad con el artículo 38 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, *…Si la Corte de Casación casare la decisión en cuanto al fondo del asunto y si lo considera de una buena administración de justicia, podrá dictar directamente la sentencia que en su lugar correspondiere sobre el material de hecho fijado por el fallo recurrido y la prueba documental*

[8] TC/0465/19, de ech 26 de octubre 2019, pp. 20-21.
[9] TC/0329/16, reiterada en TC/0177/22 y TC/0751/23, 11 de diciembre 2023, pp. 53 al 55

incorporada en aquel juicio, procediendo a reemplazar los fundamentos jurídicos erróneos por los que estimare correctos.

27. En el caso que nos ocupa, no es posible darle solución definitiva al asunto por fallo directo, pues la sentencia carece de motivos de hecho y de derecho que puedan servir para ser reemplazados por esta Sala, actuando como corte de casación, y en virtud de lo que dispone el artículo 7 y su párrafo de la Ley 2-23 sobre Recurso de Casación, *el recurso de casación censura la no conformidad de la sentencia impugnada con las reglas de derecho… decide si la norma jurídica ha sido bien o mal aplicada en los fallos en única y última instancia por los tribunales del orden judicial,* es decir que no determina los hechos, sino la aplicabilidad del derecho sobre los hechos determinados por los jueces del fondo.

28. En la especie, la alzada no se refirió a los petitorios de la actual parte recurrente, lo que caracteriza la falta de respuesta a conclusiones y lo que en la práctica judicial se denomina como el vicio de falta de motivos, falta de base legal y demás infracciones procesales de índole constitucional, que constituye una de las causales habituales de apertura del recurso de casación. En esa razón, procede rechazar la presente solicitud.

29. El artículo 38 párrafo I de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, establece *Si la sentencia es casada por vicios de forma, inobservancia del debido proceso y las reglas procesales, la Corte de Casación anulará el fallo y remitirá el proceso al tribunal de envío que deba subrogar al que se pronunció…* lo que aplica en la especie.

30. De conformidad con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas del procedimiento cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

IX. 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:

Exp. núm.: 0495-19-00134
Solicitud núm.: 2025-R1133703
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 202401609, de fecha 19 de diciembre de 2024, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel R. 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.