REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0227-23-00721
Solicitud núm.: 2025-R0785718
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1018

[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 **29 de mayo 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] y [redacted], contra la sentencia núm. 2025-0139, de fecha 5 de junio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0227-23-00721
Solicitud núm.: 2025-R0785718
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 29 de julio de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. [redacted], e Hipólito Ulerio García, actuando como abogados constituidos de [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 6 de agosto de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] e Yluminada [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta, cancelación de certificado de título, expedición de nuevo certificado de título y determinación de herederos, en relación con el solar núm. 11, manzana núm. 32, Distrito Catastral núm. 1, municipio Nagua, provincia María [redacted], incoada por [redacted] y [redacted], contra [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de María [redacted] dictó la sentencia *in voce* en

Exp. núm.: 0227-23-00721
Solicitud núm.: 2025-R0785718
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

fecha 2 de mayo de 2024, que decidió lo siguiente: *Primero: Rechaza la solicitud de la parte demandante de la realización de una prueba de paternidad vía ADN por improcedente en la presente instancia, toda vez que dicha prueba y su pretensión probatoria va dentro de un proceso de impugnación de filiación o de conocimiento de prueba de parentesco, del cual debe o debía ser previamente la Jurisdicción Civil y Comercial territorialmente competente para esos fines; nuestra jurisprudencia ha sido constante estableciendo que los tribunales de tierra no tienen competencia para lidiar con cuestiones de filiación.*

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2025-0139, de fecha 5 de junio de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: Acoge en cuanto a la forma el Recurso de Apelación de fecha veintinueve (29) de julio dos mil veinticuatro (2024), interpuesto por los señores, [redacted] y [redacted], a través de los licenciados [redacted], e Hipólito Ulerio García, en contra de la Sentencia in- voce contenida en el Acta de Audiencia de fecha dos (02) de mayo de dos mil veinticuatro (2024), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María [redacted], y se rechaza en cuanto al fondo, y con él las conclusiones planteadas en la audiencia de fecha seis (06) de marzo de dos mil veinticinco (2025), por las

Exp. núm.: 0227-23-00721
Solicitud núm.: 2025-R0785718
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

razones que se exponen en la parte motivacional de esta sentencia. **SEGUNDO:** Acoge las conclusiones planteadas por el recurrido señor [redacted] en la audiencia de fecha seis (06) de marzo de dos mil veinticinco (2025), vía sus abogadas apoderadas licenciadas [redacted] e Yluminada [redacted], por los motivos que se establecen en la parte considerativa de esta sentencia. **TERCERO:** Confirma la decisión contenida en el Acta de Audiencia de fecha dos (02) de mayo de dos mil veinticuatro (2024), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María [redacted], por las razones que se indican en el cuerpo de esta sentencia. **CUARTO:** Condena a los señores [redacted] y [redacted], al pago de las costas del procedimiento y ordena que las mismas sean distraídas a favor y provecho de las licenciadas [redacted] e Yluminada [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte. **QUINTO:** Ordena a la secretaría general de este órgano judicial, remitir al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María [redacted], esta sentencia acompañada del expediente para que continue con su instrucción y posterior fallo. **SEXTO:** Ordena a la secretaría general en funciones de este órgano judicial, colocar copia del dispositivo de la presente sentencia, en la puerta del tribunal, en virtud de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Denegación de justicia. **Segundo medio:** Estado de indefensión. **Tercer medio:** Falta de valoración y desnaturalización de los hechos de la causa. **Cuarto medio:** Violación a la tutela judicial efectiva.

Exp. núm.: 0227-23-00721
Solicitud núm.: 2025-R0785718
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Quinto medio: Falta de base legal y de motivo, violación del art. 3 de la Ley 834 del 15 de julio de 1978. **Sexto medio:** Violación al derecho de defensa" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

6. De conformidad con lo que establece el artículo 154 numeral 2 de la Constitución de la República y el articulo 6 numeral 3 de la Ley núm. 02-2023 del 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

V. Incidente

7. La parte recurrida en su memorial de defensa solicita, de manera principal, que se declare inadmisible el presente recurso de casación, fundamentado en que la parte recurrente hace alegatos que son carentes de base legal y por ser violatorio a la ley que rige la materia y la Constitución.

8. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

9. El incidente propuesto más que un medio de inadmisión es una defensa al

fondo, por lo que será respondido a medida que se les dé contestación a los medios contenidos en el recurso.

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 este 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 sobre Recurso de Casación, 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*[1].

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*

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

Exp. núm.: 0227-23-00721
Solicitud núm.: 2025-R0785718
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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 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].

13. Conviene destacar 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 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*

[2] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-01912, de 31 de agosto 2023.

observancia[3].

14. En ese sentido, conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente en su memorial de casación plantea diversos medios, en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza, por un lado, es del tipo que generan un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su primer medio denegación de justicia, en el segundo y sexto medios alega violación a su derecho de defensa, en el tercer medio falta de valoración y desnaturalización de los hechos de la causa, en el cuarto medio violación a la tutela judicial efectiva y en un aspecto de su quinto medio falta de base legal y de motivos, y por otro lado plantea, en otro aspecto de su quinto medio, violación al artículo 3 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, cuya naturaleza es del tipo que origina un interés casacional objetivo.

15. En la contestación que nos ocupa, según se advierte del memorial de casación, la actual parte recurrente justifica su recurso en el artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23 sobre la base de que la sentencia recurrida fue resuelta sin haber precedente que justifiquen el fallo criticado, por violación del artículo 3 de la

[3] Op. cit.

Ley núm. 834, el cual establece que, si el tribunal apoderado no es el competente para conocer de un asunto, debió enviarlo al tribunal competente con una sentencia motivada.

16. En este contexto, esta Sala considera que, aunque la parte recurrente ha manifestado un interés casacional objetivo, sin embargo, el fundamento de este, según ha sido verificado, se enmarca en una de las materias indicadas en el numeral 1 del artículo 10, de la precitada ley de casación por tratarse de la competencia de los tribunales, por lo que procede el análisis de este medio atendiendo a este presupuesto.

VII. Sobre el recurso de casación

17. Para apuntalar su primer, segundo, tercero, cuarto, varios aspectos de su quinto medio y el sexto medio de casación, los que se examinan reunidos por su vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que tanto el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original como el Tribunal Superior de Tierras se negaron a ordenar la realización de una prueba de parentesco entre las partes en litis, bajo el criterio que dicha prueba no es de su competencia, con lo que incurrieron en una denegación de justicia, dejándolos en un estado de indefensión, ya que la prueba capital de su demanda en litis sobre derechos

Exp. núm.: 0227-23-00721
Solicitud núm.: 2025-R0785718
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

registrados es determinar el parentesco entre los recurrentes y el recurrido; que el razonamiento realizado por el tribunal *a quo* en la página 11 numeral 8 de la sentencia impugnada, comporta una denegación de justicia, ya que el hecho de que ellos hayan incoado en primer lugar la litis sobre derechos registrados, no significa que luego no podían durante el desarrollo de la audiencia de pruebas solicitar la medida de parentesco, la cual, si el tribunal consideraba que no era de su competencia, debió enviarla al tribunal competente y sobreseer la litis principal, lo cual no hicieron; que en ese sentido, han incurrido en una mala y pésima administración de justicia cerrando la única vía que tienen los recurrentes para acreditar sus derechos a demandar la nulidad de un acto intervenido entre madre e hijo, lo cual nuestra legislación considera un acto de donación y puede ser revocada a pedimento de uno de los hijos, razón por la cual la sentencia impugnada debe ser casada; que violentaron la tutela judicial efectiva, ya que le negaron la posibilidad de realizar una prueba de parentesco para fundamentar su demanda principal en nulidad de acto de venta, con lo que le han cerrado las puertas para obtener una solución justa y adecuada a su demanda; que tanto el juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original como el Tribunal Superior de Tierras desnaturalizaron los hechos de la causa, ya que la medida solicitada solo busca

probar el parentesco entre las partes para poder anular o revocar el acto de venta atacado y no para modificar el acta del estado civil del recurrido, o sea que no estamos demandando la nulidad de su acta de nacimiento; que al no entenderlo de esa forma, los jueces del fondo desnaturalizaron el alcance y la finalidad de la medida de parentesco solicitada, razón por la cual la sentencia debe ser casada; que la sentencia impugnada carece de base legal al no hacer referencia a la ley que le impide su competencia para ordenar y determinar, por vía incidental de la producción de pruebas, el parentesco de dos personas, limitándose a rechazarlo pura y simplemente, incurriendo en el vicio de falta de motivos y de base legal; que con la sentencia impugnada se le ha violado el sagrado derecho de defensa, ya que al negarle a los recurrentes la medida de parentesco, los han dejado sin la prueba principal que aniquilaría el contrato de venta cuya nulidad se persigue, siento un derecho sustancial previsto y sancionado por el artículo 68 y 69 de la Constitución.

18. La valoración de los medios y aspectos reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que [redacted] y [redacted], incoaron una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta, cancelación de

Exp. núm.: 0227-23-00721
Solicitud núm.: 2025-R0785718
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

certificado de título, expedición de nuevo certificado de título y determinación de herederos contra [redacted], en relación con el solar núm. 11, manzana núm. 32, Distrito Catastral núm. 1, municipio Nagua, provincia María [redacted], alegando simulación en el acto de venta intervenido entre [redacted] vda. Ventura y [redacted], suscrito en fecha 2 de marzo de 1999; b) en la instrucción del proceso, la parte demandante propuso al juez *a quo* que ordenara la realización de una prueba de ADN para determinar si [redacted] y [redacted] son hermanos de madre a fin de demostrar que el bien inmueble objeto de la discusión, era el único que poseía [redacted] vda. Ventura, pedimento al cual se opuso la parte demandada, decidiendo el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María [redacted]: *Primero: Rechaza la solicitud de la parte demandante de la realización de una prueba de paternidad de ADN por improcedente en la presente instancia, toda vez que dicha prueba y su pretensión probatoria va dentro de un proceso de impugnación de filiación o desconocimiento de prueba de parentesco, del cual debe o debía ser previamente la Jurisdicción Civil y Comercial territorialmente competente para esos fines;* c) que, inconforme con la decisión, la parte demandante inicial la recurrió en apelación, sosteniendo que el juez *a quo* incurrió en desnaturalización de sus

pretensiones, por lo que persigue la revocación de la sentencia *in voce* y que se ordene la indicada medida o que sea sobreseída la demanda principal y enviar el asunto de la prueba de ADN ante la jurisdicción competente; la parte apelada, en su defensa, solicitó que fuera rechazado el recurso de apelación, argumentando que los tribunales de tierras no son competentes para lidiar con asuntos de filiación; d) que el tribunal *a quo* rechazó la indicada acción recursiva, sustentado en que, si su pretensión era probar el parentesco, debieron antes de apoderar a los tribunales de tierras, lanzar una demanda directa y principal en impugnación de filiación o reconocimiento de parentesco ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Nagua, a fin de obtener el resultado de la prueba ADN, ya que ese propósito contraviene la esencia de la jurisdicción inmobiliaria, que fue instituida para conocer lo relativo a los derechos reales inmobiliarios, decidiendo en consecuencia, confirmar la sentencia apelada.

19. El examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal de alzada para rechazar el recurso de apelación del que estaba apoderado, expuso que la parte apelada, actual parte recurrente, quien es la que ha motorizado el proceso, debió apoderar inicialmente a la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Nagua, mediante una

demanda directa y principal en impugnación de filiación o reconocimiento de parentesco para obtener la prueba pretendida, y luego promover el apoderamiento del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original para dirimir la controversia que enfrente con la actual parte recurrida [redacted], puesto que ese propósito (prueba de ADN) contraviene la esencia de la jurisdicción inmobiliaria, la cual fue instituida para conocer lo relativo a los derechos reales inmobiliarios, no así asuntos de filiación sobre las personas.

20. Ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que *la prueba de ADN, nombre genérico con que se designa el ácido desoxirribonucleico que es la sustancia responsable de los caracteres hereditarios, constituye un elemento fundamental en el análisis genético, en virtud de que el resultado de dicho estudio posee un alto grado de probabilidad de demostrar la existencia o inexistencia de la filiación. Por tanto, ha sido admitido que la realización del examen de marras es la manera más precisa y concluyente de determinar la paternidad más allá de toda duda razonable, de modo que en la práctica ha sido considerado como el medio de prueba idóneo para instruir los procesos en reconocimiento de paternidad y a partir de sus resultados poder edificar la causa y adoptar un fallo oportuno*[4].

21. En el contexto anterior, resulta pertinente destacar que la jurisdicción

[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-1010, 31 de mayo 2023

inmobiliaria actuando dentro de su ámbito material y funcional, dado el carácter especializado que le confiere la normativa que lo rige, su competencia debe atender a su delimitación legal y al objeto del proceso sometido a su conocimiento. En ese orden, de conformidad con el artículo 3 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario *la jurisdicción inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana…*

22. En ese sentido, en cuanto al objeto de su apoderamiento, conforme el examen de la sentencia impugnada, la jurisdicción *a qua* se encuentra apoderada de una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta, cancelación de certificado de título, expedición de nuevo certificado de título y determinación de herederos, por tanto, al perseguirse la modificación de un derecho registrado tiene competencia para dirimir sobre el conflicto del que fue apoderado.

23. Sin embargo, en el marco de un proceso inmobiliario, como el enunciado anteriormente, la medida de instrucción consistente en prueba ADN no es compatible con aspectos registrales ni constituye una diligencia meramente instrumental para los fines de un proceso inmobiliario, ya que la prueba de parentesco es un acto probatorio de naturaleza biológica dirigido a determinar

sobre la **filiación** o identidad biológica de una persona, asunto cuya competencia es de otras jurisdicciones con mandato legal específico, tal y como expuso a jurisdicción de alzada.

24. En efecto, respecto a la filiación la Ley núm. 136-03, dispone en su artículo 65 que: *las acciones relativas a los conflictos de filiación y las acciones en reconocimiento o desconocimientos de filiación serán competencia de la sala de lo civil del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes, del domicilio del niño, niña y adolescente.* Asimismo, la jurisprudencia ha fijado el criterio de que *los tribunales competentes para estatuir sobre una demanda en reconocimiento judicial de paternidad lanzada por personas mayores de edad son de los tribunales civiles ordinarios*[5].

25. En esas atenciones, resulta útil señalar que por denegación de justicia *no solo debe entenderse la negativa por parte de la jurisdicción de atender las solicitudes presentadas por las partes, ni el descuido de juzgar los casos que se hallen en estado de fallo, sino también, de manera más amplia, el incumplimiento por parte del tribunal de su función judicial como ente que administra justicia en nombre del Estado*[6].

26. En este caso, el tribunal *a quo* cumplió a cabalidad con su función judicial,

[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 17, 10 de septiembre 2014, BJ. 1246
[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 45, 26 de mayo 2021, BJ. 1326

Exp. núm.: 0227-23-00721
Solicitud núm.: 2025-R0785718
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

al rechazar la medida de instrucción solicitada, lo cual no constituye una negación de justicia ni con ello se ha violentado el debido proceso ni la tutela judicial efectiva, toda vez que dicho rechazo se fundamentó en la delimitación competencial y en la naturaleza del objeto del conflicto sometido a la jurisdicción inmobiliaria, como tampoco incurrió en una mala administración de justicia ni desnaturalizó el alcance de la medida solicitada ni vulneró el derecho de defensa de las partes, pues conforme se desprende del examen de la sentencia impugnada, el tribunal *a quo* orientó a las partes la forma de encauzar y obtener el medio probatorio correspondiente, indicándoles el procedimiento adecuado para obtener esa prueba en el marco del proceso instituido por la norma a esos fines, razón por la que se desestiman los aspectos y medios examinados.

27. Para apuntalar el otro aspecto de su quinto medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incumplió con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley núm. 834-78, cuando dispone que, si el tribunal apoderado no es el competente para conocer de un asunto, debió enviarlo al tribunal competente con una sentencia motivada, y en el presente caso los jueces consideraron su incompetencia, pero en vez de remitir a las partes ante el tribunal que fuere de derecho, procedieron a rechazar la medida solicitada,

en franca contradicción con sus mimos planteamientos, por lo que la sentencia atacada resulta ser incorrecta, incompleta y contradictoria entre los motivos y el fallo.

28. Esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha juzgado que *siempre que se interponga una demanda con la intensión de constituir, transmitir, declarar, modificar o extinguir derechos reales sobre inmuebles, es competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, por constituir una verdadera litis sobre derechos registrados, y que por el efecto de la decisión que intervenga, pudiera generar registros de derechos por ante la Jurisdicción Inmobiliaria*[7].

29. En la especie, el tribunal *a quo* no incumplió con las disposiciones del artículo 3 de la Ley núm. 834-78, puesto que en el caso que nos ocupa, no podemos hablar de incompetencia, ya que el apoderamiento original se trató de una demanda en nulidad de acto de venta y cancelación de certificado de título, proceso que se enmarca dentro de la esfera del derecho inmobiliario y registral, al perseguir la invalidación de un acto de disposición debidamente registrado y que la decisión a intervenir puede producir efectos sobre la situación jurídico-registral del inmueble.

[7] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 46, 30 de marzo 2016, BJ. 1264

30. Ahora bien, el rechazo del tribunal *a quo* de ordenar como medida de instrucción una prueba de ADN, responde a que el tribunal, aun siendo competente para el litigio inmobiliario, no podía ordenar la realización de una medida probatoria destinada a resolver un asunto de filiación, materia que excede la esencia propia de la controversia registral e inmobiliaria sometida al tribunal. Por tanto, el rechazo de la medida se justifica a fin de mantener el litigio en su cauce natural, evitando un pronunciamiento o actuación probatoria biológica que corresponde a la jurisdicción civil competente para asuntos de filiación.

31. Por lo antes expuesto, esta Sala de la Suprema Corte de Justicia, fundamentada en principios y criterios jurisprudenciales y doctrinales, ha decidido utilizar las consideraciones anteriores como sustitución parcial de los motivos dados por el tribunal *a quo* para rechazar el recurso de apelación y así preservar el indicado fallo.

32. La técnica de sustitución de motivos consiste en reemplazar los motivos equivocados contenidos en una sentencia que, aun siendo correcta en cuanto a lo que resuelve su dispositivo, es pertinente fortalecer su contenido por fundamentos de puro derecho, lo cual permite evitar una casación que sería inoperante cuando la decisión de los jueces de fondo es correcta en derecho,

como sucede en este caso, por lo que se desestima el vicio denunciado por la parte recurrente, pero no por los motivos ofrecidos por la corte, sino por los que esta Corte de Casación tiene a bien sustituir y, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

33. 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.

VIII. 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] y [redacted], contra la sentencia núm. 2025-0139, de fecha 5 de junio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras

del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas el 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 secretario que figuran en la estampa.

da

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0154-24-00110
Solicitud núm.: 2025-R1170056
Recurrentes: [redacted] y compartes
Recurridos: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1038

[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 **29 de mayo 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] y [redacted], todos de apellidos [redacted], contra la sentencia núm. 202500303, de fecha 7 de octubre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del

Exp. núm.: 0154-24-00110
Solicitud núm.: 2025-R1170056
Recurrentes: [redacted] y compartes
Recurridos: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 31 de octubre de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted], mediante memorial depositado en fecha 26 de noviembre de 2025, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Dr. [redacted] y Lcda. Wandy [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en registro de mejoras incoada por [redacted] y [redacted], contra [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y Fabia

Exp. núm.: 0154-24-00110
Solicitud núm.: 2025-R1170056
Recurrentes: [redacted] y compartes
Recurridos: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Concepción, todos de apellidos [redacted], con relación al solar núm. 14, manzana 260, distrito catastral núm. 1, municipio Higüey, provincia La Altagracia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la sentencia núm. 1862-2023-00277, de fecha 2 de noviembre de 2023, que acogió la demanda y, en consecuencia, ordenó el registro de la mejora a favor de los demandantes.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], todos de apellidos [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202500303, de fecha 7 de octubre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** rechaza el recurso de apelación interpuesto por los señores [redacted], mediante instancia suscrita su abogado, doctor [redacted] y depositada en fecha 8 de noviembre de 2023, en contra de la sentencia núm. 1862-2023-00277, dictada en fecha 2 de noviembre de 2023, por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, en relación con el solar 14 de la manzana 260 del distrito catastral núm. 1 del municipio de Higüey, provincia La Altagracia; y también en contra de los señores [redacted] (hoy fallecido y renovada la instancia en la persona de sus hijos y continuadores jurídicos, señores [redacted], Matthew

Exp. núm.: 0154-24-00110
Solicitud núm.: 2025-R1170056
Recurrentes: [redacted] y compartes
Recurridos: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Miguel, [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted]) y [redacted]; en tal virtud, confirma la sentencia impugnada, cuyo dispositivo figura transcrito en el cuerpo de la presente decisión, salvo lo que se establecerá con respecto a las costas del proceso. **SEGUNDO:** revoca el ordinal "tercero" de la sentencia impugnada y, en consecuencia, actuando por propia autoridad y contrario imperio, compensa las costas del proceso, tanto en la instancia cursada ante el tribunal de primer grado como ante esta corte, por tratarse de una litis entre parientes. **TERCERO:** ordena a la secretaria titular de este tribunal superior de tierras que notifique una copia de esta sentencia al(a la) Registrador(a) de Títulos de Higüey, para fines de ejecución y para que cancele la nota preventiva de litis sobre derechos registrados correspondiente, en caso de haberse inscrito, así como al(a la) Director(a) [redacted] Mensuras Catastrales del Departamento Central, para los fines de lugar. **CUARTO:** ordena igualmente 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 5 días siguientes a su emisión y durante un lapso de 15 días" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente no enumera sus medios de casación, pero en sustento de su recurso invoca los siguientes vicios: "**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos por violación al artículo 554, 555, 556, 557, 558 y 559 del Código Civil Dominicano. **Segundo medio:** Falta de Motivos. **Tercer medio:** Falta de base legal. **Cuarto medio:** Contradictorio a lo que establece el artículo 20 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario. **Quinto medio:** Contradictorio

Exp. núm.: 0154-24-00110
Solicitud núm.: 2025-R1170056
Recurrentes: [redacted] y compartes
Recurridos: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

a lo que establece la SENTENCIA TC/0134/20 de fecha trece (13) días del mes de mayo del año dos mil veinte (2020). **Sexto medio:** Contradictorio a lo que establece el Artículo 51 de Nuestra Constitución Dominicana. **Séptimo medio:** Contradictorio a lo que establece el artículo 1108 del Código Civil" (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. Incidentes

7. En su memorial de defensa la parte recurrida solicita que se declare inadmisible el recurso por los motivos siguientes: a) por la omisión en el acto de emplazamiento de la exhortación a la parte recurrida a comparecer en el plazo de 10 días hábiles mediante depósito de memorial de defensa con constitución de abogado, en violación a los artículos 19 y 20 de la Ley núm. 2-23; b) por haberse notificado el recurso de casación fuera del plazo de 5 días; c) por no haber acompañado el acto del inventario de documentos en que se funda el recurso y d) por falta de interés casacional taxativo en virtud del

artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23.

8. Como los anteriores pedimentos tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlos con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal y a la verdadera calificación de los pedimentos.

a) en cuanto a la nulidad del emplazamiento

9. La parte recurrida sostiene que debe declararse la inadmisibilidad del recurso debido a que en el acto de emplazamiento se omitió la exhortación a la parte recurrida a comparecer en el plazo de 10 días hábiles mediante depósito de memorial de defensa con constitución de abogado y por no acompañar el acto del inventario de pruebas que sustentan el recurso, todo ello en contravención de lo previsto en los artículos 19 y 20 de la Ley núm. 2-23.

10. Corresponde puntualizar que, la consecuencia jurídica prevista para la omisión de menciones en el acto de notificación del recurso no es su inadmisibilidad, sino su nulidad. En consecuencia, esta Corte de Casación debe otorgar la correcta calificación jurídica a la pretensión formulada y proceder a examinar si las causas invocadas configuran o no los supuestos de nulidad alegados.

11. En cuanto al emplazamiento ante esta Corte de Casación, el párrafo II del

artículo 19 de la Ley núm. 2-23 establece que *el acto de emplazamiento llevará anexo una copia con constancia de recibo del memorial de casación y el inventario de los documentos que hubieren sido depositados conjuntamente, a pena de nulidad si produce indefensión.*

12. Asimismo, el artículo 20 de ese texto legal, dispone que el emplazamiento ante la corte de casación deberá contener, a pena de nulidad, lo siguiente: … *8) exhortación a comparecer hecha a la parte emplazada para que, dentro del plazo de diez (10) días hábiles a contar del acto de emplazamiento, comparezca mediante el depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia de un memorial de defensa con constitución de abogado, que contenga sus medios de defensa y excepciones, así como el recurso de casación incidental o alternativo…*

13. Tal y como se establece, el incumplimiento de las formalidades previstas en la ley en cuanto a las notificaciones de los emplazamientos trae como consecuencia su nulidad, la cual tomando en consideración el artículo 37 de la Ley núm. 834-78 solo podrá ser pronunciada en aquellos supuestos en los que se constate un agravio resultante de dicho incumplimiento, situación que es reafirmada por el artículo 88 de la Ley núm. 2-23 que preceptúa … *Ninguna nulidad podrá ser pronunciada si quien la invoca no prueba el agravio causado por la irregularidad alegada.*

14. Concretamente, se advierte del contenido del acto de emplazamiento núm. 1119/2025 de fecha 12 de noviembre de 2025, que José Alberto del

Exp. núm.: 0154-24-00110
Solicitud núm.: 2025-R1170056
Recurrentes: [redacted] y compartes
Recurridos: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted], alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Altagracia, se trasladó a la calle Mella núm. 32, municipio Higüey, provincia La Altagracia, lugar donde tienen su estudio los licenciados [redacted] y [redacted], abogados constituidos de [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted], quien una vez allí dijo haber hablado personalmente con [redacted], en persona y le notificó a los requeridos copia en cabeza del recurso de casación contra la sentencia núm. 202500303, expediente núm. 0154-24-00110, de fecha 7 de octubre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el cual fue depositado en fecha 31 de octubre de 2025 y consta de 19 páginas.

15. Del citado acto de emplazamiento se ha podido establecer la ocurrencia de varias eventualidades, resultando: a) no fue realizada la debida exhortación de que emplaza a [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted], para que en el plazo de 10 días hábiles a contar del acto de emplazamiento comparezcan mediante el depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia de un memorial de defensa con constitución de abogado, que contenga sus medios de defensa y excepciones; y b) no consta

anexo a dicho acto de emplazamiento inventario de documentos.

16. De lo anteriormente verificado esta Sala considera que, aun cuando se advierte la existencia de las irregularidades señaladas, la excepción de nulidad planteada debe ser rechazada. Ello obedece a que, para la imposición de una sanción procesal como la solicitada, resulta indispensable que dicha irregularidad haya generado una situación de indefensión, circunstancia que no se configura en el presente caso. En efecto, las partes recurridas ejercieron una defensa material efectiva respecto de la totalidad del recurso de casación, compareciendo oportunamente y haciendo valer su derecho de defensa en todas las vertientes vinculadas a las irregularidades alegadas. Esta conclusión no implica desconocer el carácter imperativo de las disposiciones relativas a los emplazamientos, cuya finalidad es garantizar que las partes tengan conocimiento oportuno de las acciones incoadas en su contra y puedan ejercer plenamente su defensa, como ocurrió en la especie. Por tales razones, el incidente es desestimado, sin necesidad de consignarlo en el dispositivo de la decisión.

b) en cuanto a la inadmisibilidad por transgresión al artículo 19 de la Ley núm. 2-23

17. La parte recurrida sostiene, en esencia, que debe declararse la inadmisibilidad del recurso debido a que el acto de fue realizado fuera del plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir del depósito del memorial de

casación, en incumplimiento de los dispuesto por el artículo 19 de la Ley núm. 2-23.

18. En ese sentido, el artículo 19 de la Ley núm. 2-23 dispone que *Emplazamiento de la parte recurrida. Una vez depositado el memorial de casación y el inventario de los documentos en que se apoya en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, la parte recurrente notificará acto de emplazamiento a todas las partes que hayan participado en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de su depósito. Párrafo I.- El acto será notificado a la persona misma que se emplaza o en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto de notificación de la sentencia, si fuere el caso. Párrafo II.- El acto de emplazamiento llevará anexo una copia con constancia de recibo del memorial de casación y el inventario de los documentos que hubieren sido depositados conjuntamente, a pena de nulidad si produce indefensión.*

19. De lo anteriormente citado se retiene que la figura procesal aplicable a la denuncia que hace la parte recurrida no es la inadmisibilidad, sino a la caducidad, la cual no está prevista para el caso de que el emplazamiento se produzca fuera del plazo de 5 días hábiles que señala la parte capital del artículo 19, previamente transcrito, sino que está prevista por el párrafo II del artículo 20, como sanción al incumplimiento de depósito de emplazamiento

dentro del plazo de 15 días hábiles computados a partir de haberse aportado el recurso de casación.

20. Del examen de las piezas procesales que obran en el expediente se verifica que el recurso de casación fue notificado mediante acto núm. 1119/2025, de fecha 12 de noviembre de 2025 y depositado el 18 de noviembre de 2025 y que, transcurrió un lapso de 4 días hábiles, es decir, que el término habilitado para este trámite se encontraba vigente aún, por lo que procede rechazar el incidente planteado, valiendo decisión esta consideración sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

c) en cuanto a la inadmisibilidad del recurso por falta de interés casacional

21. 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].

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

22. 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 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].

23. 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*

[2] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-01912, 31 de agosto 2023.

derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad[3].

24. 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].

25. 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, ello 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.

26. En ese orden, conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente 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 desnaturalización

[3] Op. cit.

de los hechos, falta de motivación y de base legal; mientras que, por otro lado, plantea mala aplicación del derecho y violación a principios jurisprudenciales, cuya naturaleza son del tipo que genera un interés casacional objetivo, por lo que serán valorados de manera individualizada de ser requerido conforme a su solución. *Razón por la que se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso de casación.*

VI. Sobre el recurso de casación

27. En el desarrollo de su recurso de casación la parte recurrente expone textualmente lo siguiente:

SOBRE LA DESNATURALIZACION DE LOS HECHOS. En el caso que nos ocupa la Corte a-qua y ha desnaturalizado los hechos al declarar valida las acciones realizadas por el señor [redacted], al ratificar la decisión del primer grado, que le consigno al mismo derechos sobre un inmueble propiedad privada, y sin la previa autorización, dando a lugar a que se pueda entender que todo aquel que construya en propiedad privada lo hace de manera licita y será respaldado por la ley, y la corte se basó en la declaraciones de señor [redacted], en primer grado donde este no contaban con la autorización para tales fines y las partes recurrentes hoy no conocen, las actuaciones del mismo. De ahí que, uno de los alegatos de la corte a-qua en la sentencia recurrida es que las declaraciones de los testigos presentados por el señor [redacted], alegaron que este realizo la construcción con la el pleno conocimiento de las partes. En el caso que nos ocupa, el señor [redacted], no contaba con una autorización verbal o escrita, para realizar ningún tipo de acción en la propiedad de los hoy recurrentes. En ese tenor es criterio jurisprudencia constante de nuestra Suprema Corte de justicia, en cuanto a la valides de los contratos conforme el

artículo 1108 del Código Civil, ha establecido que: A) Si bien es cierto que la señora [redacted]. según reconocen ambas partes, fue empleada de la empresa recurrente, no menos cierto es que al momento de contratar Grupo Interactivo, s.a., debía verificar la debida capacidad de dicha señora para, en representación de Metro Servicios Turísticos, comprometer su responsabilidad civil contractual, toda vez que al momento de suscribir un contrato entre compañías es imperativo que las partes intercambien la documentación interna y estatutaria que evidencie el consentimiento de la misma, tal como es, la asamblea que autoriza al representante de la compañía para suscribir compromisos como los de la especie, así como la calidad para hacerlo, sea en condición de representante legal o administrador, o actuando con un poder especial para hacerlo; Que según el artículo 1108 del Código Civil, cuatro son las condiciones esenciales para la validez de las convenciones: "El consentimiento de la parte que se obliga; su capacidad para contratar; un objeto cierto que forme la materia del compromiso; una causa licita en la obligación"; que en la especie la parte recurrente está atacando la validez del contrato cuya inejecución se le opone, en el aspecto de que la empresa Metro Servicios Turísticos, S.A., por intermedio de su presidente o representante legal no suscribió ningún contrato de publicidad como alega la recurrida, y que en consecuencia la persona que firmó en su supuesto nombre y representación, señora [redacted]., no estaba provista de poder para representar a la compañía así como tampoco era presidente de la misma; Sentencia núm. 9 del 9 de noviembre de 2011, 1era. Sala [redacted]. No. 1212. El subrayado es nuestro. Lo expuesto anteriormente, deja en clara evidencia que la corte, al fallar la sentencia recurrida ha desvirtuado la naturaleza del artículo 1108 del Código Civil, sin embargo no ha hecho reparo la corte en verificar si ciertamente cada una de las condiciones contractuales se encuentra configurada en el contrato que nos ocupa, pues no basta que la instancia judicial estime que no existe base en lo que alega la recurrente, era deber de la corte evaluar que en efecto la recurrente alega la invalidez del

Exp. núm.: 0154-24-00110
Solicitud núm.: 2025-R1170056
Recurrentes: [redacted] y compartes
Recurridos: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

contrato basado en la falta misma de la más importante de las condiciones del contrato, El Contrato o El Consentimiento, la cual no estando manifiesta hace del contrato suscrito letra muerta, pues quien sin autorización realiza cualquier acción sin consentimiento por escrito carece de veracidad.- Asimismo, en cuanto a la capacidad para contratar nuestra Suprema Corte de Justicia también ha dicho que: B) Considerando, que en primer lugar, cabe destacar que la nulidad invocada en la especie era una nulidad de fondo sustentada en la falta de poder de la persona que consintió la hipoteca a favor del banco acreedor y no en el incumplimiento de las formalidades legales propias del procedimiento de embargo inmobiliario, por lo que su pronunciamiento no estaba sujeto a la comprobación de la existencia de un agravio al tenor de lo establecido en el artículo 41 de la Ley núm. 834-78, del 15 de julio de 1978. Considerando, que en consecuencia, a juicio de esta jurisdicción, el juzgado a quo no podía juzgar la demanda interpuesta en la especie sin valorar si la hipoteca cuestionada había sido consentida por una persona con capacidad para enajenar el inmueble gravado, como lo exige el artículo 2124 del Código Civil, o en su defecto por un representante apoderado por quien ostenta dicha capacidad, porque este era el punto decisivo de la referida litis, resultando evidente que al prescindir de esa valoración dicho juzgado realizó una deficiente apreciación de los hechos y una infundada aplicación del derecho, incurriendo así en las violaciones denunciadas en su memorial de casación por la parte recurrente, motivo por el cual procede acoger el presente recurso y, casar la sentencia impugnada. (Sentencia No. 505, de fecha 28 de marzo de 2018, dictada por la S.C.J.). Como hemos reiterado insistentemente el señor [redacted], no ha demostraron la calidad o autorización por escrito para que este se adentrara en una propiedad privada y realizara un construcción en el segundo nivel de la misma. Clara mente podemos observar que la Corte de Tierras del departamento Este, de manera errada decidió, en base a los hechos tergiversados presentados por el señor [redacted], le conformo

una sentencia de primer grado, la cual le atribuye el registro de una mejora en una propiedad privada. SOBRE LA FALTA DE MOTIVOS. Si bien es cierto, que configuradas las condiciones del art. 1108 del Código Civil existe validez en la convención, no menos cierto es que la corte no se ha enfocado en evaluar la configuración o no de las condiciones de las partes o la relación contractual de probada de las mismas, sino que al referir que: El juez tiene la facultad de dar la verdadera fisionomía a las pretensiones de las partes, y en el caso de la especie, si bien la demanda se titula "LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADO Y REGITRO DE MEJORAS", dicho tribunal pretende librarse de su obligación de abastecer con motivos suficientes su decisión, puesto que no basta invocar la convicción pura y simple de que no ha lugar lo que alega la recurrida, era deber de la corte señalar además las motivaciones claras y precisas que le hacen considerar que sí estaban configuradas las condiciones de validez en el contrato. Esto así, porque al no justificar claramente las razones del por qué la Corte considera que si resulta valida la convención, el tribunal nos deja en un estado jurídicamente insustentable, ya que de no ser esencial del deposito de documentaciones que prueben los hechos, cualquiera podría realizar un recurso y solo alegar hechos sin la más mínima aportación de pruebas Siendo esto así, queda objetivamente plasmado en la sentencia recurrida que no existen motivos claros, jurídicos y sostenibles que amparen como legítima le decisión de la Corte en este sentido. En este tenor, cabe resaltar que nuestra Suprema Corte de Justicia ha establecido en cuanto a la falta de motivos lo siguiente: A) Hay falta de motivo 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. S.C.J., 1.ra. Cam., 23 de marzo de 2011, núm.. 32 B.). 1204; Cám., 18 de diciembre de 2002, núm. 2, [redacted]. 1105, pp. 52-59. B) La falta de motivos solo puede existir cuando de los considerando emitido por los jueces de segundo grado no se comprueban los elementos de hecho y de derecho necesarios

para la aplicación de la ley. S.C.J. 1ra. Sala, 7 de marzo de 2012, [redacted]. 1216. SOBRE LA FALTA DE BASE LEGAL. Con relación al aspecto del recurso de apelación y la sentencia hoy recurrida en casación, la corte establece (En virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación y conforme a lo indicado por la Suprema Corte de Justicia en su sentencia dictada por la Primera Sala, No. 11, de fecha 05/12/2014, en la que indica que: "el tribunal de alzada que revoque la sentencia de primer grado debe, en virtud del efecto devolutivo de la apelación, decidir la suerte del proceso… Es obligación del tribunal de alzada, conocer en toda su extensión el objeto de la demanda, toda vez que el proceso es transferido íntegramente del tribunal de primer grado al tribunal de segundo grado) pero dejando a la interpretación motivos en los cuales se basó para emitir una decisión, y dejando ver que la misma solo e vaso en presunciones las cuales no fueron invocadas por ningunas de las partes. A que la parte demanda en primer grado como en apelación, y hoy en casación en ningún momento ha demostrado cumplimiento alguno de las responsabilidades contractuales, las cuales originan los conflictos entre las partes. En tal sentido, la Corte no ha sustentado con base legal suficiente la negativa de confirmar la sentencia de primer grado, y obviando que las partes habían instruido vagamente el procedimiento por ante la corte, haciendo mención de inventarios de pruebas y alegatos que ningunas de las partes había hecho o propuesto. En este sentido, en cuanto a la falta de base legal, nuestra Suprema Corte de Justicia ha sostenido que: A) Una jurisdicción incurre en falta de base legal cuando los motivos que justifican la sentencia no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la correcta aplicación de la ley se encuentran presentes en la decisión. El vicio de falta de base legal proviene de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de una impropia aplicación de los textos legales. SCJ, Salas Reunidas, 12 de diciembre de 2012, núm. 2, B. J. 1225; 28 de noviembre de 2012, núm.7, B. J. 1224; 12 de enero de 2005, núm.2, B. J. 1130, pp. 59-66; 1. % Sala, 14 de marzo

Exp. núm.: 0154-24-00110
Solicitud núm.: 2025-R1170056
Recurrentes: [redacted] y compartes
Recurridos: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de 2012, núm 42, [redacted]. 1216; 29 de febrero de 2012, núm. 208, B. J. 1215; 1. 2 Cam., 27 de mayo de 2009, núm. 45, B. J. 1182; 2 de julio de 2003, núm. 2, B. J. 1112, pp. 64-70; 14 de mayo de 2001, núm.5, B. J. 1084, pp. 118- 122". De lo expuesto anteriormente se desprende que no basta con invocar los artículos del proceso o hechos en un proceso, sino que la Corte debió establecer qué base legal sustenta los hechos que esta establece en su decisión. CONTRADICTORIO A LO QUE ESTABLECE EL PÁRRAFO IV DEL ARTÍCULO 20 DE LA LEY NÚM. 108-05, DE REGISTRO INMOBILIARIO. Vista la Litis en si, de registro de mejoras, la misma carece de principios jurídicos y vulnera los preceptos de la ley 108-5, aludiendo la forma y procedimiento registral, la como establece el organigrama de esta ley, sin la necesidad de recurrir a peritos o realizar un exhaustivo análisis, que este no cumple con ciertos principios rectores de la ley.- A pesar que la parte hoy Recurrente por conducto de Su abogado, de manera invoce, le estableció la violaciones al procedimiento de registro, así como al derecho de propiedad, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este Obvio dichos Alegatos.- CONTRADICTORIO A LO QUE ESTABLECE LA SENTENCIA DEL TC/0134/20, DE FECHA 13 DE MAYO DEL AÑO 2020. Es bien sabido que nuestra suprema corte de justicia se ha referido en conto la las calidad exclusiva de los ministeriales de la jurisdicción inmobiliaria, así como su exclusividad, para sus actuaciones, que dando nulas las que versen sobre otra materia, tas como podemos verificar las atribuciones de los mismos en la sentencia Del TC/0134/20, de fecha 13 de Mayo del año 2020.- Ignorar una sentencia del tribunal que defiende y nuestra carta Magna y el cual se supone que es nuestro ultimo grado de Jurisdicción podría dejarnos en estado de anarquía, donde todos nos regiríamos por leyes inciertas. CONTRADICTORIO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 51 DE NUESTRA CONSTITUCIÓN DOMINICANA. El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad. La propiedad tiene una función social que implica obligaciones. Toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de

sus bienes; en el caso de la especie el tanto como el señor [redacted], así como el Tribunal superior de Tierras, aludieron un derecho consignado en nuestra carta magna, en perjuicio de los señores [redacted], y [redacted].- De igual modo nuestra carta magna, establece que; No habrá confiscación por razones políticas de los bienes de las personas físicas o jurídicas, Sólo podrán ser objeto de confiscación o decomiso, mediante sentencia definitiva, los bienes de personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras, que tengan su origen en actos ilícitos cometidos contra el patrimonio público, así como los utilizados o provenientes de actividades de tráfico ilícito de estupefacientes y sustancias psicotrópicas o relativas a la delincuencia transnacional organizada y de toda infracción prevista en las leyes penales.- CONTRARIO AL ARTÍCULO 1108 DEL CÓDIGO CIVIL DOMINICANO. Que establece las condiciones para un acuerdo entre las partes, y en el caso de la especie el señor [redacted], no es mas que un intruso al cual un tribunal, por erro y mala apreciación de los hechos le atribuyo derechos.- Los cuales serán renovados una vez analizados cada uno de los medios de inadmisión presentados por la porte hoy recurrentes, los señores [redacted], en el presente Recurso de Casación" (sic).

28. De la transcripción de los medios de casación propuestos se advierte que la parte recurrente se limita a formular agravios de manera genérica y ambigua, sin desarrollar una explicación concreta y específica acerca del origen de las supuestas infracciones procesales que le atribuye a la sentencia impugnada.

Exp. núm.: 0154-24-00110
Solicitud núm.: 2025-R1170056
Recurrentes: [redacted] y compartes
Recurridos: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

29. En ese sentido, si bien la parte recurrente alude una presunta falta de valoración de los elementos de validez de los contratos, no expone de manera clara la relevancia jurídica de tales argumentos ni explica cómo el tribunal *a quo* habría omitido analizarlos adecuadamente. Tampoco indica de qué forma la valoración de esos aspectos habría podido generar consecuencias jurídicas distintas a las establecidas ni refuta los fundamentos que sustentan la decisión recurrida. Por el contrario, se limita a enumerar una serie de hechos sin identificar con claridad en qué medida fueron desnaturalizados ni las violaciones imputadas al tribunal de alzada al dictar su sentencia.

30. Tales planteamientos no constituyen, por sí mismos, una demostración de error en la aplicación de la ley ni de ilogicidad manifiesta. En efecto, la parte recurrente no logra evidenciar que los razonamientos del tribunal *a quo* resulten contradictorios o carentes de lógica jurídica, lo que impide advertir la configuración de los vicios que afirma dirigir contra la sentencia recurrida.

31. Por otro lado, la parte recurrente denuncia una supuesta mala interpretación de la ley, limitándose a exponer argumentos fácticos y a transcribir criterios jurisprudenciales relativos a la calidad exclusiva de los ministeriales de la jurisdicción de tierras, citar el artículo 51 de la Constitución relativo al derecho de propiedad y hacer mención del artículo 1108 del Código Civil dominicano, sobre el consentimiento, sin desarrollar

una argumentación concreta que permita a esta Tercera Sala identificar la existencia de los vicios alegados y su incidencia en el dispositivo de la sentencia. En consecuencia, no satisface la carga argumentativa mínima exigida para la viabilidad de los medios de casación, lo que torna los vicios planteados insustanciales e imponderables.

32. En cuanto a la formulación de los medios de casación, la jurisprudencia pacífica ha establecido que: …*la enunciación de los medios en el memorial de casación, son formalidades sustanciales y necesarias*[4]*;* en ese orden, sostiene además que, *son imponderables los medios de casación que resultan ser de imposible análisis, desarrollados de manera muy difusa, insuficientemente sustentados, llenos de incoherencias y carentes, por tanto, de precisión*[5]. Finalmente, se ha indicado 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*[6].

33. En atención a todo lo expuesto, los medios transcritos resultan insuficientes y carecen de contenido ponderable, lo que impide a esta Tercera Sala examinarlos. En consecuencia, al configurarse una violación al artículo

[4] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017.
[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179.
[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

16 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, dichos medios deben ser declarados inadmisibles.

34. 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.

35. 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:

Exp. núm.: 0154-24-00110
Solicitud núm.: 2025-R1170056
Recurrentes: [redacted] y compartes
Recurridos: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted], contra la sentencia núm. 202500303, de fecha 7 de octubre 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 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.

rr