REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]9171
Solicitud núm.: 2025-R0839709
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1031

[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. 0031-TST-2025-S-00206 de fecha 12 de mayo de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]9171
Solicitud núm.: 2025-R0839709
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 11 de agosto de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted] y [redacted].

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

II. Antecedentes

3. En ocasión de una solicitud de aprobación de trabajos de deslinde y transferencia, en relación con la parcela núm. 97-F, DC. núm. 17, Santo Domingo, resultando la designación catastral núm. [redacted]92, a requerimiento de [redacted] y [redacted], con la oposición de [redacted] y [redacted], la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 1269-2020-S-00063, de fecha 31 de julio de 2020, que rechazó la oposición así como la solicitud de aprobación de trabajos de deslinde y transferencia y ordenó cancelar la designación catastral correspondiente a la parcela [redacted]92, y demás consecuencias técnicas.

Exp. núm.: [redacted]9171
Solicitud núm.: 2025-R0839709
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por [redacted] y [redacted] y, de manera incidental, por [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00206, de fecha 12 de mayo de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación principal interpuesto por los señores [redacted] y [redacted], a través de su abogado el Lic. [redacted] y el recurso de apelación incidental interpuesto por los señores [redacted] y [redacted] a través de su abogado el Lic. [redacted] en contra de la Sentencia No.1269-2020-S-0063 de fecha 31 de julio de 2020 dictada por la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, resultante [redacted]88 con una superficie de 201.99 metros cuadrados, conforme los motivos expuestos en el presente cuerpo de esta sentencia. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo de las referidas acciones recursivas rechaza las mismas y en consecuencia confirma en todas sus partes la sentencia recurrida atendiendo las motivaciones de hecho y de derecho desarrolladas en la parte considerativa de la presente sentencia. **TERCERO:** Compensa las costas. **CUARTO:** Ordena la secretaria desglosar en manos de la secretaria las piezas depositadas por sendas partes previo a la correspondiente identificación. **QUINTO:** Ordena la [redacted] a hacerlos trámites correspondientes, a fin de dar publicidad a la presente decisión NOTIFICÁNDOLA al Registrador de Títulos correspondiente, para levantamiento de la litis una vez haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada y a los fines del lugar" (sic).

Exp. núm.: [redacted]9171
Solicitud núm.: 2025-R0839709
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Inobservancia de las pruebas. **Segundo medio:** Mala ponderación de los hechos. **Tercer medio:** Violación al derecho de propiedad. **Cuarto medio:** Mala interpretación del derecho" (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. Sobre la exclusión de la parte correcurrida [redacted]

7. Previo al examen de los motivos que sustentan el recurso de casación, dado su carácter perentorio, esta Tercera Sala procederá a examinar aspectos previos correspondientes al recurso de casación, asunto que esta corte de casación puede valorar de oficio.

8. El análisis de la decisión impugnada pone de manifiesto que la referida parte correcurrida [redacted] no figura en la sentencia impugnada como recurrente, recurrida, ni como interviniente. En ese sentido, el artículo 19 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación establece, entre

otras cosas, que la parte recurrente notificará acto de emplazamiento a todas las partes que hayan participado en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna.

9. En ese sentido, en virtud de que la parte correcurrida [redacted], contra quien se dirige el presente recurso, no participó ante el tribunal *a quo*, procede declarar su exclusión, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

VI. Sobre el defecto de la parte correcurrida [redacted] *y* [redacted]

10. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria del defecto de la parte correcurrida [redacted], conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación[1].

11. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 1402/2024 de fecha 14 de octubre de 2025 instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de

[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.

Exp. núm.: [redacted]9171
Solicitud núm.: 2025-R0839709
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Justicia, por medio del cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte recurrida, cuyo examen permite advertir que se notificó a la parte correcurrida, en la Av. Los Restauradores esquina [redacted], provincia Santo Domingo, lugar en el que, conforme lo descrito en la sentencia impugnada poseen su domicilio [redacted] y [redacted], expresando el ministerial que fue entregado a [redacted], quien manifestó ser padre de [redacted] y yerno de [redacted], y tener calidad para recibir actos de esta naturaleza.

12. 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 correcurrida [redacted] y [redacted] no han 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.

VII. Sobre el recurso de casación

13. Para apuntalar sus medios de casación, los que han sido desarrollados de manera conjunta, la parte recurrente alega lo que se transcribe a continuación:

"Resulta que, estamos recurriendo en casación ante esta honorable Sala de la Suprema Corte de Justicia la Sentencia No.0031-TST-2025-S-00206, de fecha 12

Exp. núm.: [redacted]9171
Solicitud núm.: 2025-R0839709
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de mayo de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, por los motivos siguientes: Inobservancia de las Pruebas, Mala Ponderación de los Hechos, Violación al Derecho de Propiedad, Mala Interpretación del Derecho… Resulta que, la señora [redacted], vende a la señora [redacted] y [redacted], una porción de terreno con superficie de 279.88 metros cuadrados, dentro de la Parcela No.97-F, del D. C. No.17 del Municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, en fecha 14/07/19997, Certificado de Título No.88-8405, de su propiedad, por haberla heredado de su finado padre, por lo que dichos señores pagaron el dinero acordado a la vendedora de forma religiosa y de buena fe dinero adquirido por la compra de forma lícita. Resulta que, también los compradores pagaron los impuestos de transferencia a Impuestos Internos, donde identificaron su posesión dentro de la parcela, siendo posesionados por la vendedora, [redacted]. Resulta que, en el lugar donde la señora [redacted] posesionó a los compradores, había una porción de terreno que no pertenece a la parcela No.97-F del D. C. No.17 con área de 203.58 metros cuadrados, los cuales pertenecen a la Parcela No.97 del D. C. No.17 parcela madre, donde no tiene derechos. Resulta que, la señora [redacted] ser acerco a los compradores para subsanar el asunto, posesionándolos y garantizándoles la porción que hoy está en discusión y de donde los señores [redacted] y [redacted] pretenden que les aprueben del deslinde ante el Tribunal de Tierras, cuando dicha porción está cercada con alambres de púas y postes de madera colocados por los compradores. Por lo que dicha venta viene del 14/07/1997 Resulta que, el párrafo 6to. De la página 10 de 16 de la sentencia de marras, establece el Tribunal A quo que la señora [redacted] vende una porción de terreno a los compradores, de 297.88 metros cuadrados, en la Parcela No.97-F del D. C. No.17, posesionándola también la Parcela No.97-(Resto) del D. C. No.17 lo que el tribunal no observó, a pesar de solicitar la presencia del [redacted] como Fiscal Investigador ante la

Exp. núm.: [redacted]9171
Solicitud núm.: 2025-R0839709
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Jurisdicción Inmobiliaria, para determinar con relación a lo penal, como es la violación al Art.405 del Código Penal Dominicano, (estafa) para garantizar el derecho de propiedad de los compradores, lo que dicha sentencia debe ser casada, Resulta que, el Tribunal A quo en el noveno párrafo 9 de la pagina 12 de 16 de su sentencia, establece que, de lo que se trata es de que los compradores [redacted] y [redacted], y la vendedora [redacted], mantienen una disputa por el hecho de ser posesionados en un lugar que no se corresponde, lo que amerita acciones llevadas a cabo por la vía de Derecho Común, y no así por derechos reales. Resulta que, el Principio I de la ley No.108-05 establece que: La presente ley regula el registro de todos los derechos reales inmobiliarios correspondientes al territorio de la República Dominicana. Lo que deja claro que de lo que se trata es de derechos registrados, que es absoluta competencia del Tribunal de Tierras, a su inicio de Jurisdicción Original, por lo que esta es la vía más expedida, para aclarar el asunto, ya que, cuenta con el [redacted] como Fiscal ante la jurisdicción inmobiliaria, para tales fines y que se arropa de todas los reglamentos y normas complementarias que son aquellas que la Suprema Corte de Justicia dicta de acuerdo con las garantías y necesidades particulares del medio en el cual se aplica. Los demás códigos son supletorios a la ley de registro inmobiliario" (sic).

14. Mediante la fundamentación de los medios de casación se exponen los motivos o argumentos de derecho, orientados a demostrar que la sentencia impugnada contiene violaciones que justifican la censura casacional, por lo que, atendiendo a su importancia, la correcta enunciación y sustentación de los medios, constituye una formalidad sustancial requerida para su admisión.

15. El examen de los señalamientos antes transcritos, ponen de relieve que la parte recurrente se ha limitado a hacer una exposición genérica sobre los

hechos del proceso y de las partes en litis, así como de la adquisición de su derecho, limitándose a resaltar aspectos sobre lo decidido en la sentencia impugnada, sin establecer de una forma estructurada y coherente los vicios en los que considera incurrió el tribunal *a quo* y el agravio que ha sufrido, pues no explica de modo ponderable cómo la decisión cuestionada aplica o deja de aplicar correctamente las normas pertinentes ni cómo esa supuesta inobservancia (por ejemplo, la referencia a solicitar presencia del [redacted] o la supuesta violación del art. 405 del Código Penal por estafa) incide jurídicamente en el punto resolutivo del fallo.

16. Asimismo, la invocación de la Ley núm. 108-05 se formula como un enunciado general sobre competencia del Tribunal de Tierras, sin desarrollar el nexo causal entre ese principio y el defecto concreto de interpretación que se reprocha. En ese tenor, se advierte que los aspectos examinados no contienen una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, al no haber establecido de forma clara y precisa las violaciones denunciadas, a fin de permitirle a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, determinar si en el caso hubo violación a la ley o al derecho.

17. Esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha juzgado que *la enunciación y sustentación de los medios constituye una formalidad sustancial*

requerida para la admisión del recurso de casación[2]*;* asimismo, el Tribunal Constitucional ha establecido que *el memorial de casación debe ser suficiente, congruente y concluyente en su redacción; por ende, en aquellos aspectos que no involucren el orden público, el memorial tiene necesariamente que expresar, sin ambigüedades, cuáles medios o motivos se invocan contra la decisión atacada, así como sus fundamentos*[3].

18. De igual forma, es criterio jurisprudencial 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 o no la violación denunciada, razón por la cual es indispensable que el recurrente explique mediante una exposición clara, precisa y coherente en qué consisten las violaciones alegadas u de qué forma ser advierten esos vicios en el fallo impugnado*[4]*;* por tales razones, al no cumplir la parte recurrente con estas formalidades en los aspectos examinados, procede declararlos inadmisibles.

19. Es oportuno señalar que esta Tercera Sala ha sentado el criterio que establece que el hecho de que los medios del recurso sean inadmisibles, ya sea por falta de desarrollo o porque estén dirigidos contra la sentencia de primer grado, no produce la inadmisión del recurso de casación, en razón de que *la*

[2] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 100, 28 de octubre 2020, BJ. 1319
[3] Tribunal Constitucional, sent. núm. TC/0194/17, 10 de abril 2017
[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320

inadmisión del recurso debe quedar restringida a aspectos relacionados a procedimientos propios del recurso, tal y como sería su interposición fuera del plazo, la falta de calidad o interés del recurrente para actuar en consecuencia o que haya sido interpuesto contra una sentencia o decisión para la cual no esté abierta esta vía recursiva[5]; por lo que, al ser declarados inadmisibles los alegatos presentados por la parte recurrente, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso.

20. De conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido de oficio por la corte de casación.

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. 0031-TST-2025-S-00206 de fecha 12 de mayo de 2025 dictada por el Tribunal Superior de Tierras

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 033-2020-SSEN-00154, 28 de febrero 2020, BJ. Inédito

Exp. núm.: [redacted]9171
Solicitud núm.: 2025-R0839709
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

del Departamento Central, 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.

da