REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02222 y [redacted]-RECA-02223
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-1049
[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,** años 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada de los recursos de casación interpuestos por: a) [redacted]; y b) [redacted] y [redacted], ambos contra la sentencia núm. 202200152

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02222 y [redacted]-RECA-02223
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

de fecha 2 de agosto de 2022 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

II. Antecedentes

1. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en aprobación de trabajos de deslinde y transferencia, en relación con la parcela núm. 11-A-3-A-2-B (resultantes núms. [redacted]60 y [redacted]86), DC. núm. 48/1, municipio Miches, provincia El Seibo, a requerimiento de [redacted], con la intervención voluntaria de: a) Yousef Mohammed Almubarak, Alanoudcare Omar Alhamdy, [redacted] y [redacted]; y b) [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo dictó la sentencia núm. 201700103 de fecha 22 de mayo de 2017, que declaró nulo el acto de venta de fecha 5 de junio de 2006, intervenido entre [redacted] y [redacted], en relación con una porción de 201,958.3 metros cuadrados en el ámbito del inmueble descrito; anuló el acto de hipoteca convencional de fecha 2 de mayo de 2013, suscrito entre [redacted] y [redacted]; rechazó el deslinde y rechazó el deslinde ordenando la cancelación de las parcelas resultantes.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02222 y [redacted]-RECA-02223
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

2. La precitada decisión fue recurrida en apelación, de manera principal por [redacted] y, de manera incidental por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, la sentencia núm. 202200152, de fecha 2 de agosto de 2022, la cual modificó el ordinal primero de la sentencia impugnada, únicamente en lo relativo al acto de hipoteca convencional fechado 2 de mayo de 2013, y confirmó la sentencia en los demás aspectos.

3. La indicada decisión fue objeto de sendos recursos de casación:

a) e*n cuanto al recurso de casación interpuesto por* [redacted]

4. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 24 de octubre de 2022 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Dres. [redacted] y Mártir [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

5. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 23 de noviembre de 2022, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial,

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02222 y [redacted]-RECA-02223
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

suscrito por los Lcdos. [redacted], actuando como abogados constituidos de Yousef Mohammed Almubarak, [redacted].

6. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 7 de diciembre de 2022 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Dres. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

b) en cuanto al recurso de casación interpuesto por [redacted] *y* [redacted]

7. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 24 de octubre de 2022 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Dres. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02222 y [redacted]-RECA-02223
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

8. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 23 de noviembre de 2022 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted], actuando como abogados constituidos de Yousef Mohammed Almubarak, [redacted].

9. A propósito de los recursos de casación, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia dictó la sentencia núm. SCJ-TS-23-0792 de fecha 31 de julio de 2023, que rechazó los recursos de casación interpuestos.

10. inconformes con esta decisión [redacted] interpusieron un recurso de revisión constitucional, en virtud del cual el Tribunal Constitucional dictó la sentencia núm. TC/0717/24 de fecha 27 de noviembre de 2024, que anuló la decisión impugnada y ordenó el envío del expediente la Suprema Corte de Justicia; remisión que se materializó mediante la comunicación SGTC 5864-2025, recibida en la sección de trámite y correspondencia del Consejo del Poder Judicial en fecha 9 de octubre de 2025.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02222 y [redacted]-RECA-02223
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

III. Medios de casación

a) en cuanto al recurso de casación interpuesto por [redacted].

11. La parte recurrente [redacted] invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación al debido proceso, a la tutela judicial efectiva, la seguridad jurídica y el derecho de defensa de los exponentes, por la violación a las disposiciones combinadas de los artículos 68 y Art. 69.7 de la Constitución, el Art. 8 de la Ley No. 108-05 y los Artículos del 10 al 20 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria. **Segundo medio:** Decisión infundada y violación a la ley y la norma reglamentaria y a los artículos 68 y 69 de la Constitución. **Tercer medio:** Violación de las reglas de competencia de atribución, por errónea interpretación de las disposiciones combinadas del artículo 3 y 57 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario. **Cuarto medio:** Violación del derecho a recurrir y su efecto devolutivo del recurso en contravención de los artículos 69.9 y el Art. 149.3 de la Constitución. **Quinto medio:** Violación por desconocimiento y errónea interpretación del Art. Art. 1323 del Código Civil y errónea interpretación de los artículos 39, 44, 45 y 46 de la Ley 834 del 1978. **Sexto medio:** Violación al Art. 2 de la Ley No. 5136 del 1912 e incorrecta

valoración de la prueba al desnaturalizar contenido de documento en idioma extranjero. **Séptimo Medio:** Falta de congruencia, exceso de poder, fallo extra petita y violación al principio de inmutabilidad del proceso y al principio de nec reformatio in peius, en franca violación a la tutela judicial efectiva y al derecho de defensa del recurrente, en violación de las disposiciones combinadas de los artículos 68, 69.2. **Octavo medio:** Falta o insuficiencia de motivos, incorrecta valoración de los medios de prueba e incongruencia, violación a la ley que rige la materia, a la norma reglamentaria de las disposiciones de los incisos j) y k) del Art. 101 del Reglamento de los Tribunales de Tierra, los artículos del 1674 al 1685 del Código Civil y los artículos 40.15, 68 y 69 de la Constitución" (sic).

b) en cuanto al recurso de casación interpuesto por [redacted] *y* [redacted].

12. La parte recurrente [redacted] y [redacted] invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación al debido proceso, a la tutela judicial efectiva, la seguridad jurídica y el derecho de defensa de los exponentes, por la violación a las disposiciones combinadas de los artículos 68 y Art. 69.7 de la Constitución, el Art. 8 de la Ley No. 108-05 y los Artículos

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02222 y [redacted]-RECA-02223
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

del 10 al 20 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria. **Segundo medio:** Decisión infundada y violación a la ley y la norma reglamentaria y a los artículos 68 y 69 de la Constitución. **Tercer medio:** Violación de las reglas de competencia de atribución, por errónea interpretación de las disposiciones combinadas del artículo 3 y 57 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario. **Cuarto medio:** Violación del derecho a recurrir y su efecto devolutivo del recurso en contravención de los artículos 69.9 y el Art. 149.3 de la Constitución. **Quinto medio:** Violación por desconocimiento y errónea interpretación del Art. Art. 1323 del Código Civil y errónea interpretación de los artículos 39, 44, 45 y 46 de la Ley 834 del 1978. **Sexto medio:** Violación al Art. 2 de la Ley No. 5136 del 1912 e incorrecta valoración de la prueba al desnaturalizar contenido de documento en idioma extranjero. **Séptimo medio:** Falta o insuficiencia de motivos, incorrecta valoración de los medios de prueba e incongruencia, violación a la ley que rige la materia, a la norma reglamentaria de las disposiciones de los incisos j) y k) del Art. 101 del Reglamento de los Tribunales de Tierra, los artículos del 1674 al 1685 del Código Civil y los artículos 40. 15, 68 y 69 de la Constitución" (sic).

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02222 y [redacted]-RECA-02223
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel R. Herrera Carbuccia

13. Conforme con la Ley núm. 137-11 Orgánica del Tribunal Constitucional, en el artículo 54, numerales 9 y 10: …*El procedimiento a seguir en materia de revisión constitucional de las decisiones jurisdiccionales será el siguiente: ...9) La decisión del Tribunal Constitucional que acogiere el recurso, anulará la sentencia objeto del mismo y devolverá el expediente a la secretaría del tribunal que la dictó; 10) El tribunal de envío conocerá nuevamente del caso, con estricto apego al criterio establecido por el Tribunal Constitucional en relación del derecho fundamental violado o a la constitucionalidad o inconstitucionalidad de la norma cuestionada por la vía difusa* (sic).

14. El criterio asumido por el Tribunal Constitucional para anular la decisión núm. SCJ-TS-23-0792 de fecha 31 de julio de 2023, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia estuvo fundamentado, en síntesis, en lo siguiente:

"10.14. En ese orden, en lo que respecta a las imputaciones que hacen los recurrentes a la decisión impugnada emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en cuanto a las violaciones a las garantías del debido proceso, precisamos que en el estudio de la Sentencia núm. 202200152, del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, es ostensible que la conformación de las ternas de jueces de esa corte de

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02222 y [redacted]-RECA-02223
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

apelación fue instruida mediante audiencias celebradas entre los días treinta y uno (31) de octubre y treinta (30) de noviembre del dos mil diecisiete (2017). En la sentencia impugnada se indica que la conformación de las ternas realizada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este fue durante la vigencia de la Resolución núm 01/2016, que modificó los artículos 10, 11, 15, 17 y 18 del Reglamento núm. 1737-2007, de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, señalando sobre el particular lo siguiente… 10.15. Sobre este particular, se observa que tal y como señalan los recurrentes, lo cual también fue afirmado por la corte a qua, en la instrucción del proceso fueron observadas indistintamente tanto las disposiciones relativas a Resolución núm. 1737-2007, sobre Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, como Resolución núm. 1-2016, que modifica el indicado reglamento; la primera resolución núm. 1737-2007 indica la obligatoriedad de ternas fijas en composición de los jueces que conocerán del proceso, y la segunda, en artículo 10 prácticamente eliminaba de manera tácita la obligatoriedad conformación de ternas fijas y permitía conformar el Tribunal Superior de Tierras en ternas, tanto para el conocimiento de las audiencias como para la deliberación y decisión de los expedientes relacionados con los procesos de su competencia. 10.16. Sin embargo, la aplicación, interpretación y alcance de las indicadas reglamentaciones núm. 1737-2007 y 1-2016, es justamente lo que el recurrente ha venido reclamando al momento de instruirse las audiencias de su caso, en lo referente al reclamo de que su proceso sea conocido por una terna fija y no por tantas ternas como audiencias fueran celebradas. Para ello, analizaremos en primer término si, como dijo la alzada, procedía aplicar la Resolución 1-2016, que había sido declarada inconstitucional el nueve (9) de diciembre del dos mil veinte (2020) mediante la Sentencia TC/0268/20, por adolecer de un vicio

de competencia que dispuso su nulidad. Aunque las audiencias celebradas en la instrucción del caso ante el Tribunal Superior de Tierras ocurrieron durante el año 2017, es cierto que la indicada resolución 1-2016, al haber sido declarada nula, tiene un alcance que se retrotrae a la fecha de su emisión, como si nunca hubiera existido. Por lo tanto, la Sentencia núm. 202200152, del dos (2) de agosto del dos mil veintidós (2022), dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, no debió ser emitida tomando como válida la composición de ternas en los términos dispuestos por la Resolución 1-2016. En ese sentido, dicho proceso no tenía una situación jurídica consolidada, por lo que la referida resolución 1-2016 no debió ser aplicada, ya que resulta lesiva al derecho al debido proceso y al derecho de un juez predeterminado al que tiene derecho la parte recurrente, como lo desarrollaremos más adelante. 10.17. En ese orden, la Sentencia TC/0268/20, que dispuso la nulidad por inconstitucional de la Resolución núm. 1-2016, que modificó el Reglamento 1737-2007, sobre los Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, en sus motivaciones juzgó lo siguiente: . Esto implica que, una vez declarada la nulidad por inconstitucionalidad, por el efecto erga omnes de las decisiones de esta sede, los tribunales no pueden aplicar la norma anulada por ser un vicio procesal que se retrotrae a su origen. 10.19. En el caso, si bien las ternas de jueces del Tribunal Superior de Tierras fueron conformadas e instruidas entre el treinta y uno (31) de octubre y el treinta (30) de noviembre del dos mil diecisiete (2017), no menos cierto es que la sentencia de dicha corte, núm. 202200152, fue dictada el dos (2) de agosto del dos mil veintidós (2022). Por lo tanto, aún no se encontraba consolidada la cuestión juzgada ante la autoridad jurisdiccional apoderada, y debió reconocerse el efecto erga omnes e inmediato de la Sentencia TC/0268/20, dictada el nueve (9) de diciembre del dos mil veinte (2020). Por ello, la corte

a quo debió juzgar que el reglamento que debió aplicar el Tribunal Superior de Tierras para la determinación de las ternas y conformación del tribunal apoderado debió ser el 1737-2007, ya que este planteaba la posibilidad de acceder a una jurisdicción que está constituida bajo la modalidad de terna fija por caso, lo cual es más garantista en cuanto a la queja manifestada por la parte recurrente en todos los estadios de su causa. Esto, para asegurar su derecho a acceder a un juez imparcial y predeterminado, reivindicando así su derecho a una terna fija, puesto que el cambio de ternas crea incertidumbre en cuanto a la composición del órgano que ha de juzgar el asunto…. 10.20. Sobre el derecho al acceso a un juez imparcial y predeterminado, en su sentencia TC/0206/14,1 esta sede afirmó lo siguiente: …10.21. En ese sentido, al haberse declarado inconstitucional la Resolución núm. 01/2016 y no habiendo aún emitido el Tribunal Superior de Tierras del Este su decisión, la cuestión juzgada no había adquirido el carácter de una situación jurídica consolidada. Por lo tanto, somos del criterio, contrario a lo juzgado por la corte a qua, de que el Tribunal Superior de Tierras no podía aplicar indistintamente las resoluciones 01-2016 y 1737-2007, sino que la disposición que debió ser aplicada en el caso fue la última, es decir, el Reglamento 1737- 2007, que es el más cónsono con la queja manifestada por el recurrente durante toda la instrucción del proceso ante la corte, respecto a que sea respetado su derecho al debido proceso. Esto habría permitido determinar la validez de la conformación de la terna que habría de conocer el proceso en cuestión, en lugar de permitir que el caso sea instruido por varias composiciones de jueces, lo cual es contrario al principio de juez imparcial y predeterminado. En ese sentido, el Reglamento 1737-2007 dispone lo siguiente en sus artículos 10, 11, 12 y 17: 10.22. Asimismo, la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, establece en su artículo 6, párrafo I: «Para celebrar audiencia el tribunal estará integrado por

tres jueces y sus decisiones serán firmadas por los mismos». De la lectura del indicado artículo se retiene que los tres jueces del Tribunal Superior de Tierras que integran la audiencia son los que deben firmar la sentencia. También el artículo 58 dispone:…10.23. En lo que respecta al procedimiento para sustituir la composición del tribunal que habría de fallar una causa una vez esta se encuentra conformada, la mencionada ley núm. 108-05 dispone lo siguiente en su artículo 35: Procedimiento. En caso de inhabilitación, renuncia, destitución o muerte de cualquier juez de la Jurisdicción Inmobiliaria antes de fallar una causa en que hubiese tomado parte, o en caso de hallarse imposibilitado por cualquier otro motivo para conocer de ella, el presidente del Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente debe designar otro juez del mismo grado para que concluya el proceso. Cuando el juez inhabilitado por las razones previstas en el presente artículo sea un juez de Tribunal Superior de Tierras, queda facultada la Suprema Corte de Justicia para designar su sustituto provisional. 10.24. En las disposiciones legales precedentemente transcritas se observa que el principio que subyace en materia inmobiliaria es que la composición de jueces que habría de fallar un expediente debe ser aquella que celebra la audiencia, y de aquellos jueces que resultan «apoderados del caso», lo que implica que el espíritu de la normativa 108-05 es la existencia de una terna fija en todo el transcurso del proceso hasta la posterior firma de la sentencia intervenir…10.40. En definitiva, resulta evidente que el proceso inmobiliario, por su configuración en nuestro derecho vigente y en virtud del principio de especialidad que lo caracteriza, exige la presencia de los jueces apoderados del caso en cada fase, ya sea técnica o judicial, con el propósito de comprobar por sí mismos la realidad de los hechos relacionados con la causa de la que han sido apoderados y decidir sobre aquello que personalmente han constatado. 10.41. De su lado, el principio

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02222 y [redacted]-RECA-02223
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

de inmediación, al igual que los principios procesales como el inquisitivo, oralidad, lealtad procesal, celeridad, preclusión, el de inmutabilidad del proceso y de publicidad, son directrices generales que rigen el desenvolvimiento de un proceso judicial y que garantizan la tutela judicial efectiva y el debido proceso de ley, y juegan un papel determinante en la jurisdicción inmobiliaria, en vista de cómo se encuentra configurada y organizada en nuestro ordenamiento jurídico. 10.42. En lo referente al principio de inmediación, que se traduce en que el tribunal que juzga el asunto sea ante quien se propongan los medios probatorios y las conclusiones de las partes, ha sido descrito por esta sede en TC/0099/17…En sintonía con lo antes señalado, este tribunal constitucional sostiene que en la impugnada sentencia núm. SCJ-TS-23-0792, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha incurrido en violación del debido proceso y del procedimiento preestablecido en la Ley núm. 108-05, al no respetar que la composición de jueces que conoce las audiencias debe ser la apoderada del caso desde su inicio hasta su final. Además, ha violado el principio de inmediación, atendiendo a la configuración normativa adoptada y vigente en la actualidad, al no reconocer que solo es posible establecer una única terna apoderada para conocer las audiencias relativas a la presentación de peticiones, pruebas, argumentos y conclusiones que las partes desean hacer valer, composición de jueces que solo puede ser sustituida conforme a lo previsto en el artículo 35 de la citada ley. Asimismo, la alzada ha incurrido en violación del principio de legalidad, al aplicar reglamentos que contradecían la normativa que le servía de base, de conformidad con las razones precedentemente expuestas. 10.45. En ese sentido, al haberse acogido el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional contra la Sentencia núm. SCJ-TS-0792, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta y uno (31) de julio del dos mil

veintitrés (2023), por los medios examinados, conlleva disponer la nulidad de la indicada decisión, por lo que no ha lugar a ponderar los demás medios propuestos" (sic).

15. Conforme se advierte, la anulación por parte del Tribunal Constitucional residió en que esta Tercera Sala no tomó en cuenta que la composición de jueces que debía conocer, instruir y fallar el recurso de apelación del tribunal *a quo*, culminando con la sentencia ahora impugnada en casación, debía ser una terna fija desde el inicio hasta la finalización del proceso, tal como lo establece la Ley núm. 108-05 y el Reglamento núm. 1737-2007, y que la aplicación de la Resolución núm. 1-2016 no era procedente, en razón de haber sido declarada inconstitucional, por lo que su uso resultaba incompatible con el derecho de las partes a un juez predeterminado e imparcial.

V. Sobre la solicitud de fusión de los recursos de casación

16. La parte recurrente [redacted], mediante instancia recibida en fecha 7 de diciembre de 2022 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, solicitó la fusión de los expedientes núms. [redacted]-RECA-02222 y [redacted]-RECA 02223, ambos depositados en fecha 24 de octubre de 2022, por estar ambos dirigidos contra la misma sentencia y entre las mismas partes.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02222 y [redacted]-RECA-02223
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

17. Esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia sostiene el criterio de *que la fusión de expedientes o recursos es una facultad de los jueces, que se justifica cuando lo aconseja una buena administración de justicia, siempre que la unión de varios expedientes, demandas o recursos interpuestos ante un mismo tribunal y entre las mismas partes puedan ser decididos, aunque por disposiciones distintas, por una misma sentencia*[1]; en el presente caso, habiendo los recurrentes interpuesto por separado sus recursos de casación, para una buena administración de justicia y en razón de que se trata de dos (2) recursos contra la misma sentencia y entre las mismas partes, procede fusionarlos y decidirlos por una sola sentencia y de manera conjunta en los medios comunes, pero por disposiciones distintas en los aspectos que ameriten.

18. Previo a valorar los medios de los recursos de casación, es de lugar examinar cuestiones previas correspondientes a la admisibilidad de los recursos, por ser un aspecto prioritario. En la especie, [redacted] interpuso en fecha 24 de octubre de 2022, a las 11:36 un recurso de casación contra la sentencia núm. 202200152 de fecha 2 de agosto de 2022 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del

[1] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 10, 16 de marzo 2005, BJ. 1132.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02222 y [redacted]-RECA-02223
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Departamento Este, en el que figura como parte recurrida de Yousef Mohammed Almubarak, [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], así como mediante instancia de fecha 24 de octubre de 2022, a las 11:42 am, [redacted] conjuntamente con [redacted], depositaron otro recurso de casación, contra la misma sentencia y las mismas y partes recurridas.

19. En ese sentido, se verifica que la parte correcurrente [redacted] interpuso dos recursos de manera sucesiva contra la misma sentencia y, en este aspecto es criterio jurisprudencial *que ninguna sentencia puede ser objeto de dos recursos de casación sucesivos o repetitivos intentados por la misma parte, menos aun cuando al momento de interponerse el segundo recurso, el primero no ha sido dirimido*[2]... motivo por el que procede declarar inadmisible el segundo recurso de casación solo respecto de la parte correcurrente [redacted], sin hacerlo constar en la parte dispositiva *y se procede al examen de los medios de los recursos fusionados.*

20. En ambos recursos de casación, para apuntalar su primer y segundo medios, examinados de manera conjunta por su estrecha vinculación, las

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02222 y [redacted]-RECA-02223
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

partes recurrentes alegan, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violaciones al debido proceso, a la tutela judicial efectiva y a la normativa aplicable en materia inmobiliaria (Ley núm. 108-05 y el Reglamento núm. 1737-2007), al haber conformado múltiples ternas de jueces (hasta diez) durante la instrucción del proceso de apelación, en lugar de mantener una terna fija, como exige el ordenamiento jurídico. Sostienen que esta actuación generó inseguridad jurídica y afectó el desarrollo regular del proceso, en tanto la terna que finalmente dictó la sentencia no fue la misma que conoció todas las audiencias, lo que implica una vulneración del principio de inmediación. Asimismo, señalan que el tribunal *a quo* aplicó disposiciones reglamentarias de manera incorrecta, al sustentar su actuación en la Resolución núm. 1-2016, posteriormente declarada nula por inconstitucionalidad, desconociendo su efecto retroactivo y, con ello, el derecho de las partes a ser juzgadas por un juez imparcial y predeterminado conforme a la ley vigente.

21. La valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que [redacted] es propietario de una porción de 1,197,841 metros

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02222 y [redacted]-RECA-02223
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

cuadrados, en el ámbito de la parcela núm. 11-A-3-A-2-B, DC. 48.1, municipio Miches, provincia El Seibo; b) que mediante contrato de venta de fecha 5 de agosto de 2006, notariado por el Dr. [redacted], [redacted] vendió a favor de [redacted], la cantidad de 201,958.3 metros cuadrados, en el ámbito de la parcela descrita; c) que [redacted] inició los trabajos de deslinde y transferencia de la porción adquirida, que fueron aprobados ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, en fecha 23 de julio de 2013, del que resultaron la parcela núm. [redacted]60, con una superficie de 14,959.22 metros cuadrados y la parcela núm. [redacted]86, con una superficie de 186,263.42 metros cuadrados; d) que durante la instrucción de la fase judicial del proceso de deslinde se presentó la intervención voluntaria de Yousef Mohammed Almubarak, Alanoud Omar Alhandy, [redacted] y [redacted], en calidad de sucesores de [redacted], solicitando la nulidad del contrato de venta de fecha 5 de agosto de 2006, la nulidad del deslinde y también la intervención voluntaria de [redacted], solicitando la inscripción del contrato de hipoteca de fecha 2 de mayo de 2013, suscrito con el solicitante de deslinde; e) que apoderado de la fase judicial de deslinde y transferencia,

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02222 y [redacted]-RECA-02223
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo dictó la decisión núm. 201700103 de fecha 22 de mayo de 2017, que declaró la nulidad del contrato de fecha 5 de agosto de 2006, así como del acto de hipoteca convencional de fecha 2 de mayo de 2013, rechazó el deslinde y ordenó cancelar las parcelas resultantes; f) que esa decisión fue recurrida en apelación por [redacted] y por [redacted], resultando apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, que rechazó el recurso de [redacted] y en cuanto al recurso incidental de [redacted], modificó la sentencia apelada y declaró inoponible e inexistente a la parte recurrida el contrato de hipoteca convencional de fecha 2 de mayo de 2013, mediante la decisión impugnada.

22. Del análisis de la sentencia impugnada y de los documentos en ella referidos se establece que, en audiencia de fecha 25 de julio de 2019, la parte recurrente en apelación solicitó formalmente que se definiera y designara una terna fija de jueces que conociera, instruyera y fallara el expediente en todas sus fases, conforme a las disposiciones del Reglamento de la Jurisdicción Inmobiliaria y a las garantías del debido proceso. No obstante, dicho pedimento fue rechazado por el tribunal *a quo*, bajo el argumento de

que la conformación de la terna constituía un asunto de carácter administrativo.

23. Posteriormente, mediante los autos núm. 51-2019 y 60-2019, se procedió a la designación de una terna de jueces para el conocimiento del expediente, designando a los magistrados Luis Alberto Adames Mejía, José Manuel Méndez Cabrera y José María Vásquez Montero; sin embargo, se constata que en la audiencia de fondo celebrada en fecha 7 de noviembre de 2019, el proceso fue conocido por los magistrados Luis Alberto Adames Mejía, Lorenzo Salvador Zorrilla Núñez y José María Vásquez Montero, es decir, una composición distinta de jueces a la inicialmente designada. Finalmente, la sentencia fue dictada por los jueces Luis Alberto Adames Mejía, José Manuel Méndez Cabrera y José María Vásquez Montero, lo que evidencia que el proceso no fue conocido de manera continua por una misma terna desde su instrucción hasta su decisión.

24. En efecto, el artículo 6 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario dispone: *Para celebrar audiencia el tribunal estará integrado por tres jueces y sus decisiones serán firmadas por los mismos*, y el artículo 58 establece: *La audiencia es la etapa oral, pública y contradictoria del proceso, presidida por los jueces apoderados del caso*. Asimismo, acorde a lo dispuesto en el artículo 58, párrafo

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02222 y [redacted]-RECA-02223
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

I, de la referida ley, *la audiencia debe ser presidida por el juez o los jueces apoderados del caso*. Por su parte, el Reglamento núm. 1737-2007, sobre Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, establece *que la terna de jueces designada para conocer un expediente debe ser fija desde la instrucción hasta la decisión final del caso, y que la sustitución de cualquier miembro de la terna solo procede conforme a las causales expresamente previstas por la Ley núm. 108-05, asegurando de esta manera el derecho de las partes a un juez predeterminado y al debido proceso.*

25. En ese tenor, el Tribunal Constitucional ha establecido que la variación de la composición del tribunal que conoce un proceso, fuera de las causas excepcionales previstas por la ley, vulnera el derecho al juez predeterminado por la ley, así como el principio de inmediación que forma parte de las garantías del debido proceso. En particular, en la sentencia TC/0268/20 de fecha 9 de diciembre de 2020, dicha alta corte declaró la nulidad de la Resolución núm. 1-2016, por entender que la misma modificaba el régimen de integración de las ternas previsto en el reglamento anterior, generando una regulación contraria al principio de legalidad y a las garantías del debido proceso, al permitir la conformación de múltiples ternas de jueces en los procesos inmobiliarios.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02222 y [redacted]-RECA-02223
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

26. En ese tenor, del examen de la sentencia impugnada se constata que, en contravención a lo dispuesto, la terna de jueces inicialmente designada para conocer, instruir y fallar el recurso de que estaba apoderado el tribunal *a quo* no fue respetada durante toda la instrucción del proceso, dado que se presentaron múltiples ternas en audiencias distintas, incluida la de fondo, y la sentencia final fue dictada por jueces distintos a los que habían intervenido en las fases previas. Lo anterior generó una violación directa del principio de inmediación y del derecho de las partes al debido proceso.

27. Asimismo, el tribunal *a quo* aplicó la Resolución núm. 1-2016, que modificaba la interpretación del Reglamento núm. 1737-2007, sobre Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, la cual fue declarada inconstitucional mediante la Sentencia TC/0268/20. En consecuencia, el tribunal *a quo* debió juzgar el proceso conforme al Reglamento núm. 1737-2007, ya que la norma anulada carece de efectos retroactivos y su aplicación afectó la correcta conformación de la terna de jueces, vulnerando las garantías de imparcialidad y debido proceso.

34. En consecuencia, tal y como alega la parte recurrente, el tribunal *a quo* incurrió en la violación al principio de juez predeterminado y al derecho al debido proceso, razón por la cual procede acoger los aspectos de los medios

bajo estudio y casar la sentencia impugnada, sin necesidad de ponderar los demás medios de casación propuestos.

28. En virtud de las disposiciones del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, *cuando la Suprema Corte de Justicia casa una sentencia enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso*.

29. Al tenor del artículo 65 de la referida ley, las costas pueden ser compensadas, cuando una sentencia fuere casada *por violación a reglas procesales a cargo de los jueces*.

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 202200152, de fecha 2 de agosto de 2022, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo

dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente falo, y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

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.

am