REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0004351
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1209

[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 **12 de junio 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], contra la sentencia núm. 2025-0303, de fecha 6 de octubre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0004351
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 6 de enero de 2026, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 6 de febrero de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de trabajos de subdivisión por simulación, en relación a la posicional núm. [redacted]14, municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Sánchez Ramírez dictó la sentencia núm. 2024-0551, de fecha 10 de septiembre de 2024, que acogió la demanda y, en consecuencia, ordenó la eliminación de la designación catastral a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y cancelar el certificado de título al Registro de Títulos de Cotuí.

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0004351
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2025-0303, de fecha 6 de octubre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** Rechaza, en cuanto al fondo, el recurso de apelación, interpuesto en fecha 18 de noviembre del 2024, por el señor [redacted], a través de su abogado, el Dr. Rafael Santo Domingo Sánchez, en contra de la Sentencia No. 2024-0551, de fecha 10 de septiembre del año 2024, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Cotuí, en relación al inmueble identificado como la designación catastral posicional [redacted]14 del municipio de Cotuí, y con el mismo, las conclusiones vertidas por la Licda. [redacted], quien actuó por sí y por el Dr. Rafael Santo Domingo Sánchez, en representación de la parte recurrente, por las consideraciones que constan anteriormente. **SEGUNDO:** Acoge, las conclusiones al fondo presentadas por el Licdo. [redacted], en -representación de la parte recurrida, exceptuando el ordinal tercero de la misma, por no proceder condenación en costas, en virtud de los motivos que preceden. **TERCERO:** Ordena a la Secretaría General de este Tribunal, conforme las disposiciones del artículo 100, párrafo I y 132, párrafo IV del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, según Resolución 787-2022 de la Suprema Corte de Justicia, el envío de esta sentencia por ante el Registro de Títulos de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, una vez la presente decisión esté investida de fuerza ejecutoria, a fin de darle ejecución a la misma. **CUARTO:** Compensa las costas del procedimiento, en virtud de la disposición del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil Dominicano. **QUINTO:** Confirma con modificación sobre el aspecto arriba señalado en la Sentencia No- 2024-0551, de fecha 10 de septiembre del año 2024, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Cotuí, cuya parte dispositiva es la siguiente: **Primero:** Acoger la presente Litis Sobre Derechos Registrada interpuesta por la parte

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0004351
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

demandante señores [redacted], dentro del ámbito de la parcela resultante No. [redacted]14, por los motivos expuesto en el cuerpo de esta decisión; **Segundo:** Ordenar a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales la eliminación de la designación catastral No. [redacted]14 perteneciente al señor [redacted], por los motivos externados en el cuerpo de esta decisión, para que la misma sea utilizada por otra persona; **Tercero:** Ordenar al Registrador de Títulos de Cotuí, cancelar el certificado de título matrícula [redacted] a favor de [redacted], con una extensión de terreno que mide 109.10 mts2, dentro del ámbito de la parcela resultante No. [redacted]14, por los motivos antes expuestos; **Cuarto:** Compensar las costas del procedimiento, en virtud de lo que dispone el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil Dominicano. **SEXTO:** Ordena a cargo de la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras, el envió de esta sentencia por ante el Registro de Títulos de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales Departamento Noreste, a los fines correspondiente" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio**: Errónea valoración e interpretación de la pruebas, así como errónea aplicación de las normas jurídicas" (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.

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0004351
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

V. Incidente

7. En su memorial de defensa la parte recurrida solicita que el recurso de casación sea declarado irrecibible, al sostener que el medio en que se fundamenta no está dirigido contra la sentencia impugnada, sino contra una ordenanza en referimiento dictada por el tribunal de primer grado.

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. Sobre el particular, debe precisarse que la irrecibibilidad procede únicamente ante el incumplimiento de requisitos procesales esenciales. En cambio, la improcedencia jurídica determina la inadmisibilidad de los medios del recurso, cuando carecen de fundamento jurídico idóneo o no contienen agravios concretos y pertinentes. En tal virtud, corresponde a esta Corte de Casación conferir la correcta calificación jurídica a la pretensión deducida y verificar si las causas invocadas encuadran o no dentro de los supuestos de inadmisibilidad planteados.

10. En cuanto al medio inadmisión planteado, la jurisprudencia ha establecido que la falta o deficiencia de desarrollo de los medios de casación no constituye una causa de inadmisión del recurso, sino un motivo de

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0004351
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

inadmisión exclusivo del medio o de los medios afectados por dicho defecto[1]. La valoración de estos presupuestos corresponde al examen individual de los medios propuestos, si procediere, por no tratarse de cuestiones dirimentes dirigidas contra el recurso mismo. En consecuencia, procede rechazar el pedimento incidental formulado contra el recurso de casación, sin perjuicio de examinar la admisibilidad de los medios de casación en la etapa procesal oportuna.

VI. Sobre el recurso de casación

11. Para apuntalar su único medio de casación, la parte recurrente expone lo que textualmente se transcribe a continuación:

"Que, el juez de primer grado, al decidir, tanto sobre los medios de inadmisión planteados, como el fondo del asunto del cual se encontraba apoderado, hizo constar los siguientes motivos: A) que este tribunal realizo un descenso al lugar en litigio y pudo comprobar que el inmueble en litigio se encuentra en la misma ubicación que recoge el acto de venta a favor de la parte demandantes [redacted], quien era la titular del derecho y que esas personas siempre han tenido a ocupación física del inmueble: B) Que este tribunal pudo comprobar que la parte que alega en impugnación, la parte demandante que el señor NOLBERTO PEÑA RODRIGEZ, él mismo nunca tuvo ni ha tenido ocupación física de dicho inmueble, ya que como se pudo verificar en el descenso el mismo está ocupado por los hoy demandantes señores [redacted]

[1] SCJ, Primera Sala, núm. 149, 24 de febrero 2021, BJ 1323

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0004351
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

RODRIGUEZ. Además, el tribunal pudo comprobar de que no existe constancia de que los señores [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] hayan sido notificados como ocupantes de dicho inmuebles en el presente deslinde. El tribunal realmente hace un descenso al lugar donde se encuentra el inmueble, y no convoca a los colindantes conforme a la declaraciones del propio juez en su decisión, para preguntar a los colindantes si el señor NOLBERTO PEÑA RODRIGEZ poseía ese inmueble y de esa manera comprobar que el recurrente tenía como domicilio ese lugar y además alquilo en varias oportunidades el inmueble de que se trata. El juez al descender fue directamente a hablar con la señora [redacted], parte interesada en el presente proceso, por lo que el Juez viola el principio de equidad, y además el tribunal ha querido establecer en su numeral cinco que la señora compro en fecha del 4 de mayo de 1995, sin embargo la Suprema Corte de Justicia ha establecido que el contrato de venta que no se encuentre registrado en el registro de título, es como si no existiera y en el caso de que fuera un acto por registrar debe ser adquirido el acto de venta por el propietario de la parcela a que hace referencia el contrato y en el caso de la especie los recurridos no han demostrado al tribunal tener en su poder ni copia del certificado de título de la parcela ni un contrato de venta registrado o por registrar, sino, un acto de venta sin registro. No así, el recurrente que compra, que cumple con el principio de publicidad en el momento que decide deslindar el predio en el que vivía conjuntamente con su madre antes de ella fallecer y del salir para los Estados Unidos de América como bien planteo el Juez de los referimientos en la sentencia No. 2024-0222 de fecha 09-04-2024 en la que estableció en el [redacted] 0228, Numeral 12, en la que considero: El juez del referimientos, para fallar del modo que lo hiso, destaco, Cito: que si bien es cierto que la demanda en referimientos por antes los tribunales de Jurisdicción Inmobiliaria, deben observar los elementos y características de toda acción en justicia, tales como la falta de calidad e interés, pero no con tanta rigurosidad con que pueden ser tratado

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0004351
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

en la demanda principal, toda vez, que lo que se persigue es la urgencia, para prevenir daños inminente, para hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita, es decir toda turbación resultante de un hecho material o jurídico que pueda afectar o relacionarse con el derecho en cuestionamiento, no menos cierto es que la parte demandante accionante en el proceso, debe probar y demostrar al Tribunal tener calidad e interés en dicho proceso ya que la calidad estas ligada al derecho que puede ver afectado y como se puede comprobar, la parte demandante apodero el tribunal de manera principal de una Litis en nulidad de subdivisión por simulación. Como se puede comprobar, este tribunal pudo observar en la Litis principal presentada por la parte demandante en el presente referimientos, de que no tiene derechos registrados, ni por registrar y que por todo lo contrario el demandados si depositaron copia visto original visto original de certificado de títulos a nombre del demandado, así como una certificación del estado jurídico donde justifica su propiedad dentro del ámbito de la designación catastral [redacted]14 a favor del señor NORBERTO PEÑA RODRIGUEZ, según certificación emitida por la registradora de títulos de Cotuí de fecha 04-04-2023. Por lo que y, en consecuencia, la parte demandante no haber probado calidad en virtud de derechos registrados o por registrar, ni en la demanda principal, ni en la demanda en Referimientos acoger el medio de inadmisión planteado por la parte demandada por entenderlo de derecho y reposar en base legal. Si bien es cierto que al Juez de los referimientos su decisión no lo ata en cuanto a la demanda principal, no es menos cierto que para decidir con relación a la demanda intentada en referimientos observo la falta de calidad de las pretensiones de la parte demandante, alegando en síntesis lo siguiente: a) Que en cuanto al fondo, sea rechazada la presente demanda en referimientos en suspensión o paralización de desalojo sobre el inmueble identificado con la matrícula [redacted]53 Distrito Catastral No. [redacted]14 del Municipio de comí, propiedad del señor NORBERTO PEÑA RODRIGUEZ, en virtud de que el Estado dominicano tiene la obligación de regular el

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0004351
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

derecho a la propiedad inmobiliaria y dicha obligación tiene carácter supranacional, y la parte demandante no logro probar y establecer que existe urgencia en la referida demanda antes de abocarnos a conocer el fondo del presente referimientos, y el Juez procede a referirse al medio de inadmisión presentada por la parte demandada por falta de calidad. Según criterios jurisprudencial de nuestra Suprema Corte de Justicia, ver boletín judicial No. 1050 volumen 2, de fecha Marzo de 1998, en cuanto a la calidad la define de la manera siguiente "La calidad es el poder en virtud del cual una persona ejerce una acción en justicia o el título con que una parte figura en el procedimiento de que se trate. En ese sentido el tribunal de primer grado considero las declaraciones dadas por la señora [redacted], en audiencia celebrada en el lugar de la ubicación del inmueble por el tribunal de primer grado, donde en resumen manifestó, que el inmueble lo adquirió su madre hacia 28 años y que ella tiene 10 años viviendo en él, que Norberto es su medio hermano y que aprovecho la autorización de su madre para alquilar la casa, siendo del modo que explica la recurrida le mintió al tribunal cada vez que dice que su hermano o medio hermano nunca vivió en esa casa y así lo estableció el tribunal de primer grado, lo que demuestra en su decisión el tribunal la errónea aplicación del derecho. Somos de opinión que para una buena aplicación del derecho y respetar los derechos del recurrente esa corte de apelación debió al descender al lugar donde se deslindaron los derechos de NORBERTO PEÑA RODRIGUEZ, en virtud de que la subdivisión no se trataba como lo ha interpretado el tribunal del predio que se deslindó con relación a lo de su madre, se trató, de una subdivisión con relación al vendedor de los derechos y preguntar a los colindante y no a la parte interesada en el proceso, como lo hizo. Con relación al vínculo familiar que ha establecido tanto la corte de apelación como la señora [redacted], en sus declaraciones, el tribunal tampoco debió fallar como lo hizo y si entendía que se trata de un tema de derechos hereditarios debió resolverlo por esta misma vía y reconocer los derechos de todos en su conjunto, en virtud de la existencia de

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0004351
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

un acto de venta no registrado que le concede derechos entre comillas y por otro lado derechos registrados comprado con certificado de título a la vista del comprador, que es costumbre en derecho registrados y ocupado por terceros, poner una cláusula donde se establece que solo se están vendiendo los derechos a título, en tal sentido y reitero, tratándose de un asunto de familia la corte no puede presumir o tener la presunción de un interesado como buena y valida y declarar el fraude por que la demandante y hoy recurrida en segundo grado no le pudo demostrar al tribunal su calidad para demandar. Visto: Que según criterio jurisprudencial de nuestra suprema corte de justicia, externado en boletín judicial 1050 volumen 2, marzo 1998, en cuanto a la calidad la define de la manera siguiente: "La es el poder en virtud del cual una persona ejerce una acción en justicia o el titulo con que una parte figurara en el procedimiento de que se trata". Es por esta razones que decimos que la corte A-quo incurrió en los vicios denunciado, al no percatarse de los vicios denunciado en el presente escrito" (sic).

12. Respecto de la formulación de los medios de casación la jurisprudencia pacífica establece que …*la enunciación de los medios en el memorial de casación, son formalidades sustanciales y necesarias*[2]; 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*[3].

13. Conviene destacar que la jurisprudencia ha establecido que para que un medio de casación sea acogido, entre otros presupuestos es necesario que sea

[2] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017, BJ. 1279.
[3] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179.

efectivo, es decir, que el vicio que se denuncia influya sobre la disposición atacada por el recurso; que es inoperante el medio de casación cuando el vicio que denuncia es extraño a la decisión impugnada, o es extraño a las partes en la instancia en casación; así, cuando los medios que sustentan el memorial se dirigen contra una cuestión que no guarda relación con la sentencia cuestionada resultan inoperantes, por lo que carecen de pertinencia… ya que las violaciones a la ley que puedan dar lugar a casación deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso[4].

14. Del examen de la sentencia impugnada y de los alegatos formulados por la parte recurrente se advierte que los agravios invocados no guardan relación con el fallo atacado, debido a que se sustentan en argumentos propios del proceso seguido ante juez de los referimientos. En efecto, el recurrente no realiza una confrontación entre los hechos y fundamentos expuestos en la sentencia recurrida y los vicios que denuncia, limitándose a exponer consideraciones jurisprudenciales y apreciaciones subjetivas, sin identificar ni demostrar la existencia de un vicio específico atribuible al fallo impugnado. En tales condiciones, los argumentos esgrimidos resultan inoperantes, por cuanto no se relacionan con lo decidido por el tribunal *a quo* ni justifican la procedencia del recurso casación.

[4] SCJ, 1ª Sala, núm. 1008/2020, 26 de agosto de 2020, BJ 1317

15. En atención a lo expuesto, y resultando su único medio de casación imponderable en su desarrollo, impide a esta Tercera Sala examinarlo por falta de contenido ponderable; que, en ese orden, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, está imposibilitada de ponderar los agravios denunciados, por violación al artículo 16 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, por lo que debe ser declarado inadmisible.

16. En ese tenor, esta Tercera Sala ha sentado el criterio de 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.

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

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

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0004351
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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], contra la sentencia núm. 2025-0303, de fecha 6 de octubre 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 de 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