REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0337-22-00093
Solicitud núm.: 2025-R1256030
Recurrente: [redacted]
Recurridos: [redacted] y [redacted]ana, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1253

[redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias *laboral, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted], jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de 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. 202500203, de fecha 23 de julio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0337-22-00093
Solicitud núm.: 2025-R1256030
Recurrente: [redacted]
Recurridos: [redacted] y [redacted]ana, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 21 de noviembre de 2025, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Dres. [redacted], [redacted], [redacted] y la Lcda. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la entidad Fideicomiso Torres Dominicana, representado por la sociedad de comercio Fiduciaria Popular, SA., mediante memorial depositado en fecha 3 de diciembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad comercial [redacted]ana, SAS., mediante memorial depositado en fecha 10 de diciembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en desalojo, incoada por [redacted], contra Fideicomiso Torres Dominicanas, con

Exp. núm.: 0337-22-00093
Solicitud núm.: 2025-R1256030
Recurrente: [redacted]
Recurridos: [redacted] y [redacted]ana, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

relación a la parcela núm. 77-G, solar núm. 8, manzana 01, distrito catastral 16/6ta., municipio y provincia San Pedro de Macorís, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís dictó la sentencia núm. 202300195, de fecha 16 de junio de 2023, que rechazó la demanda.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202500203, de fecha 23 de julio de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: Se rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por el señor [redacted], a través de sus abogados Dres. [redacted] y [redacted], en contra de la sentencia núm. 202300195, de fecha 16 de junio del año 2023, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, con relación a la Parcela núm. 77-G, del Distrito Catastral núm. 16/6 del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, en consecuencia, se confirma esta última íntegramente, por las razones expuestas en el cuerpo de esta sentencia**. SEGUNDO**: Se excluye del presente proceso a la razón social Fideicomiso Torres Dominicanas, por falta de interés, debido a que ya no es propietaria del inmueble que le cedió por contrato de compraventa a la razón social Phoenix Power Dominicana S.A.S., por las consideraciones de hecho y de derecho expuestas en el cuerpo de esta sentencia. **TERCERO**: Se acoge tanto en la forma como en el fondo la intervención voluntaria lanzada en el curso de este recurso de apelación por la razón social Phoenix Power Dominicana S.A.S., por haber adquirido por contrato de compraventa la titularidad de los derechos de propiedad que otrora le correspondían a la

sociedad Fideicomiso Torres Dominicanas. **CUARTO:** Se condena al señor [redacted], parte que sucumbe, al pago de las cosas del proceso, con distracción de las mismas a favor y provecho del letrado Lic. [redacted], quien hizo las afirmaciones correspondientes. **QUINTO:** Se ordena a la [redacted] de este tribunal superior que notifique una copia de esta sentencia tanto al (la) Registrador (a) de Títulos de San Pedro de Macorís, como a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para que procedan a la ejecución de las disposiciones de la sentencia de primer grado, luego de que sean cumplidas las reglas que rigen la materia. **SEXTO:** Se ordena, a la indicada secretaria que publique esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días. **SEPTIMO:** Ordena, además, a la [redacted] de este tribunal superior de tierras que desglose los documentos que figuran en el expediente depositados como prueba por las partes, siempre que sea solicitado por quien los haya depositado, debiendo dejar copia en el expediente, debidamente certificada" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación al principio de especialidad registral (Ley 108-05, arts. 5, 57 y 60). **Segundo medio**: Violación de la ley y error de derecho en la tradición inmobiliaria (Art. 1138 C. Civil; Ley 108-05). **Tercer medio:** Error de hecho en la apreciación de pruebas esenciales (Ley 2-23, art. 7, numeral 3). **Cuarto medio:** Falta de motivación y contradicción en

los fundamentos (Ley 2-23, art. 7, numeral 4). **Quinto medio:** Violación del artículo 51 de la Constitución de la República Dominicana. **Sexto medio:** Violación al derecho de goce y disfrute pacífico del inmueble, art. 51 Const. y art. 544 C. Civil. **Séptimo medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos. **Octavo medio:** Falta de ponderación de prueba, falta de base legal y desnaturalización" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Anselmo Alejandro Bello F.**

7. 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

8. En sus respectivos memoriales de defensas las partes correcurridas solicitan, de manera principal, que se declare inadmisible el recurso por falta de interés casacional, además, la parte correcurrida Fideicomiso Torres Dominicana solicita que se declaren inadmisibles por imponderables los medios de casación.

9. Dado que los anteriores pedimentos tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, corresponde examinarlos con prioridad, atendiendo a un correcto orden procesal.

a) en cuanto a la inadmisibilidad de los medios

10. La parte correcurrida Fideicomiso Torres Dominicana solicita que sea declarada la inadmisibilidad de los medios de casación propuestos por la parte recurrente, debido a que en ellos no se señalan agravios contra la sentencia impugnada, de conformidad con el artículo 16 de la Ley núm. 2-23; dicho argumento conlleva analizar los medios propuestos a fin de verificar si respecto a cada uno de ellos se configura el vicio invocado, razón por la cual dicha petición será abordada más adelante.

b) en cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación por falta de interés casacional invocado por ambas partes correcurridas

11. 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].

12. De igual modo, el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes*: en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son 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. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintas y están, consecuentemente, por*

[1] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, 17 de enero 2023, considerando sexto.
[2] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

Exp. núm.: 0337-22-00093
Solicitud núm.: 2025-R1256030
Recurrente: [redacted]
Recurridos: [redacted] y [redacted]ana, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad[3].

14.Conviene destacar además que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como 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].

15. 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, 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; que las

[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1145, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

situaciones arriba descritas, conllevan la desestimación del presupuesto de inadmisibilidad invocado y se procede al examen de los medios que sustentan el recurso de casación.

16. En ese orden, conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales 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 en su tercer, cuarto, séptimo y octavo medios error de hecho para la apreciación de pruebas, falta de motivación y contradicción en los fundamentos, desnaturalización de los hechos y documentos, falta de ponderación de prueba y falta de base legal; mientras que, por otro lado, en su primer, segundo, quinto y sexto medios de casación invoca violación al principio de especialidad registral (arts. 5, 57 y 60 de la ley 108-05, violación a la ley y error de derecho en la tradición inmobiliaria, art. 1139 Código Civil, violación al artículo 51 de la Constitución que consagra el derecho de la propiedad y al artículo 544 del Código Civil respecto al goce y disfrute del inmueble, cuya naturaleza es del tipo que genera un interés casacional objetivo, por lo que serán valorados de manera individualizada de ser requerido conforme a su solución. En consecuencia, se desestima el medio

de inadmisión planteado *y se procede al examen de los medios del recurso de casación*.

VI. Sobre el recurso de casación

a) en cuanto a los medios de casación por violación a reglas que originan interés casacional para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales

17. La parte recurrente expone en su tercer, cuarto, séptimo y octavo medios de casación reunidos por la solución que se les dará, textualmente lo siguiente:

"**TERCER MEDIO DE CASACIÓN:** Por error de hecho en la apreciación de pruebas esenciales (Ley 2-23, art. 7, numeral 3). La sentencia recurrida: *Desconoce la confesión judicial del vendedor original, *Ignora la ubicación verdadera de la tradente que otorgó la permuta y prescinde de pruebas determinantes sobre la posesión efectiva del recurrente. Este error incide directamente en la decisión final y constituye causal plena de casación. **CUARTO MEDIO DE CASACIÓN**: Por falta de motivación y contradicción en los fundamentos (Ley 2-23, art. 7, numeral 4). El tribunal no motiva cómo puede validarse un derecho transmitido por un titular sin ubicación en la manzana ni posesión en el solar disputado. La ausencia de motivación razonada coloca la sentencia en clara contradicción con los estándares exigidos para decisiones judiciales válidas. **SEPTIMO MEDIO DE CASACIÓN: DESNATURALIZACIÓN DE LOS HECHOS Y DOCUMENTOS**. Este vicio consiste en alterar o cambiar en la sentencia el sentido claro y evidente de un hecho de la causa o de un documento, y, a favor de ese cambio o alteración, decidir el caso contra una de las partes. Ejemplo:

Exp. núm.: 0337-22-00093
Solicitud núm.: 2025-R1256030
Recurrente: [redacted]
Recurridos: [redacted] y [redacted]ana, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Cuando un tribunal no apoya su decisión en los documentos que se le sometieron (Casación, 9 de julio, 1953; 18 de julio, 1986, [redacted]. 908, p. 978; 19 de octubre, 1988,[redacted].935,p.1365)… La sentencia que omite examinar alegatos que, si hubieran sido comprobado habrían inducido al tribunal a pronunciarse en otro sentido. **SEGUNDO CRITERIO JURISPRUDENCIAL CONSTANTE:** Para que quede configurado el vicio de falta de ponderación de documentos, es , b- que ese documento era decisivo y concluyente o determinante para la suerte del litigio **.... OCTAVO MEDIO DE CASACION: FALTA DE PONDERACIÓN DE PRUEBA, FALTA DE BASE LEGAL Y DESNATURALIZACION.** Ha sido establecido constantemente, que se incurre en falta de base legal, cuando al estudio de los documentos se le pudo haber dado una solución distinta o cuando los jueces le dan un sentido distinto al que verdaderamente tienen o se da también cuando no se ponderan documentos que hubieran podido darle una solución distinta al caso. Este vicio consiste en alterar o cambiaren la sentencia el sentido claro y evidente de un hecho de la causa o de un documento, y, a favor de ese cambio o alteración, decidir el caso contra una de las partes...**JURISPRUDENCIA:**1. Tribunal Constitucional Expediente TC-04-2021-0110 (Sentencia relativa a revisión de la Sent. núm. 681-2019): El TC reiteró que la limitación del art. 47 (párrafo I) También se habla de la necesidad de una identificación adecuada del propietario, incluso en procesos registrales o jurisdiccionales inmobiliarios. Exactamente esta triple dimensión puede argumentarse para decir que JOSE ANULFO [redacted], tiene su derecho constitucional a gozar y disfrutar (y no solo a poseer) la manzana, y que esa parte no fue correctamente respetada por el tribunal de tierra" (sic).

18. De la transcripción precedente se desprende que, al desarrollar los medios de casación arriba señalados, la parte recurrente se ha limitado a una exposición ambigua y genérica de situaciones de hecho y transcripción de

diversas jurisprudencias sin articular una argumentación jurídicamente estructurada. Sus alegatos carecen de una identificación clara, precisa y eficaz de los agravios o infracciones que atribuye a la sentencia dictada por el tribunal *a quo*, omitiendo señalar de manera concreta cómo y en qué parte se configura la falta de motivación, la violación constitucional y demás infracciones que invoca en los medios de casación arriba señalados.

19. En ese orden, aun cuando la parte recurrente señala vicios relativos a la falta y errada apreciación de las pruebas, falta de motivos, desnaturalización de los hechos de la causa y de las pruebas entre otros, lo cierto es que no identifica ni precisa la naturaleza de las pruebas no apreciadas o desvirtuada por el tribunal *a quo*. Tampoco desarrolla argumentación alguna destinada a demostrar la relevancia jurídica situaciones para producir una solución distinta. En ese orden de ideas, omite establecer la relación entre la supuesta infracción procesales y el razonamiento jurídico contenido en la sentencia impugnada a fin de demostrar la efectiva materialización de los vicios denunciados en el fallo impugnado. Esta omisión impide a esta Sala valorar la pertinencia probatoria de los elementos cuestionados y la alegada falta de motivación, tornando insustancial e imponderable los reproches planteados.

Exp. núm.: 0337-22-00093
Solicitud núm.: 2025-R1256030
Recurrente: [redacted]
Recurridos: [redacted] y [redacted]ana, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

20. 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 *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*[3]*;* finalmente, se ha indicado que *las facultades excepcionales de la Suprema Corte de Justicia, como corte de casación, para observar si los jueces apoderados del fondo del litigio les han dado a los documentos aportados al debate su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas son contrarias o no a los documentos depositados, solo pueden ser ejercidas si se invocan expresamente en el memorial de casación y si este se acompaña con la pieza argüida de desnaturalización*[5]*.*

21. En atención a lo expuesto, los medios transcritos resultan insuficientes e impiden a esta Tercera Sala examinarlos 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

[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 70, 26 de febrero 2014, [redacted]. 1239; sent. núm. 14, 15 de febrero 2006, BJ. 1144, pp. 125-132.

denunciados, por violación al artículo 16 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, por lo que deben ser declarados inadmisibles.

b) en relación con los medios de casación sobre los cuales el recurrente tenía que justificar interés casacional al tenor del artículo 10.3 de la ley 2-23, al no beneficiarse del interés casacional presunto por su naturaleza

22. Apuntala la parte recurrente en su primer, segundo, quinto y sexto medios de casación, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación al principio de especialidad registral establecido por la ley al validar un contrato de permuta suscrito dentro del inmueble en litis, sin la debida identificación del inmueble para la transferencia. Señala, además la violación a la ley y error en la tradición inmobiliaria en lo que respecta al artículo 1138 del Código Civil al otorgarle valor y eficacia a un contrato sin la entrega ni posesión de la cosa, y en ese sentido que se vulnera el artículo 51 de la Constitución en razón de no dar mérito al contrato del verdadero propietario al desconocer la posesión real y efectiva, despojando al actual recurrente de su derecho de propiedad, vulnerando además su derecho al goce y disfrute conferido en el artículo 544 del Código Civil.

23. En el presente caso, tras la debida ponderación de los indicados medios de casación, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia advierte que no

concurre la presencia de un interés casacional objetivo el cual tenga por objeto la formación de la jurisprudencia, pues del examen de su desarrollo se advierte que la parte recurrente se limitó a solicitar la casación de la sentencia impugnada alegando violación al principio de especialidad, violación a la ley, violación al derecho de propiedad en virtud del artículo 51 de la Constitución y error de aplicación del Código Civil, prescindiendo del establecimiento concreto, certero y directo de alguna de las modalidades que permiten los literales del artículo 10 numeral 3) de la Ley núm. 2-23 para el acceso al recurso de casación, es decir, sin justificar de manera eficiente en modo alguno la oposición a la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia, la necesidad imperante de la creación de doctrina a partir de una norma jurídica o dado que la sentencia impugnada resuelve puntos y cuestiones sobre las cuales existe jurisprudencia contradictoria. Por lo que, al no superar los presupuestos de admisibilidad, se declaran inadmisibles los medios examinados por falta de interés casacional objetivo.

24. 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...[6]*;* en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

25. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, 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:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 202500203, de fecha 23 de julio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 033-2020-SSEN-00154, 28 de febrero 2020, BJ. 1311.

Exp. núm.: 0337-22-00093
Solicitud núm.: 2025-R1256030
Recurrente: [redacted]
Recurridos: [redacted] y [redacted]ana, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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.