REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-21-03402
Solicitud núm.: 2026-R0244289
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1459

[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 **31 de julio de 2026**, años 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. 202501661, de fecha 18 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0495-21-03402
Solicitud núm.: 2026-R0244289
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 2 de marzo 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], en calidad de continuadora jurídica de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 13 de abril de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. Lisfredys de [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de actos jurídicos, nulidad de asientos registrables y desalojo incoada por [redacted], contra [redacted] y [redacted], con relación a la parcela núm. 982 del Distrito Catastral 6 del municipio y provincia Santiago, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago dictó la sentencia núm. 20240739, de fecha 06 de noviembre de 2024, que declaró su

incompetencia y declinó el expediente ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202501661, de fecha 18 de noviembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** RECHAZA, el recurso de apelación interpuesto en fecha siete 7 de abril del 2025, interpuesto por la señora [redacted], por los motivos expuestos en esta sentencia; en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia No. 20240739, de fecha 06/11/2024, dictada por el Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, que tiene por objeto el inmueble siguiente: Parcela 982, del Distrito Catastral 6, del municipio y provincia Santiago. **SEGUNDO:** Condena al pago de las costas a la parte recurrente con distracción en provecho y a favor de los abogados de la contraparte. **TERCERO:** ORDENA: A la Oficina de Registro de Títulos de Santiago levantar cualquier oposición inscrita sobre este inmueble en virtud de la presente litis sobre derechos registrados" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Falta de base legal e ilogicidad en los razonamientos vertidos en la sentencia recurrida. **Segundo medio:**

Exp. núm.: 0495-21-03402
Solicitud núm.: 2026-R0244289
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Motivación errada y sin baje legal, violación a precedentes actuales de la Tercera Sala de la Honorable Suprema Corte de Justicia, del Tribunal Constitucional y quebrantamiento de la unidad de la jurisprudencia nacional. **Tercer medio:** Omisión de estatuir sobre planteamientos y conclusiones formales y violación al derecho de defensa" (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 el interés casacional

7. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, específicamente lo relativo a la justificación del interés casacional dispuesto en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

8. En ese tenor, *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de*

equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema[1].

9. 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].

[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.

10. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintas y están, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad*[3].

11. En esas atenciones, en el presente caso trata de una de las materias indicadas en el numeral 1 del artículo 10 de la refería Ley de casación por tratarse de una decisión que decide sobre la competencia de los tribunales, de ahí que el acceso al recurso de casación y su examen es directo, es decir, que de conformidad con lo anteriormente expuesto es un asunto en el cual no se requiere acreditar el interés casacional a que se refiere el numeral 3 del artículo 10 de la aludida norma, puesto que la ley lo considera presunto.

VI. Sobre el recurso de casación

12. Para apuntalar su primer y segundo medios de casación, reunidos por su vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que la sentencia del tribunal *a quo* adolece de falta de base legal, ilogicidad de motivación, violación de la

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

Exp. núm.: 0495-21-03402
Solicitud núm.: 2026-R0244289
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Constitución, la ley y la jurisprudencia nacional, al declarar la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria para conocer la acción intentada. Alega que el tribunal *a quo* realizó una interpretación errónea del artículo 3 de la Ley núm. 108-05, confundiendo la competencia para conocer del procedimiento de embargo inmobiliario —atribuida a los tribunales ordinarios— con la competencia para decidir controversias relativas a derechos registrados, que corresponde exclusivamente a la jurisdicción inmobiliaria.

13. Sostiene que dicha disposición únicamente atribuye a los tribunales ordinarios la competencia para conocer del procedimiento de embargo inmobiliario, pero no extiende esa competencia a las acciones posteriores dirigidas a cuestionar derechos registrados, como ocurre en la especie, donde se persigue la protección del derecho de propiedad de un tercero vulnerado mediante un embargo del cual no tuvo conocimiento. Asimismo, denuncia que el tribunal *a quo* desconoció precedentes vigentes de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia particularmente en su sentencia núm. 86, de fecha 22 de febrero de 2017, conforme a la cual, una vez concluido el procedimiento de embargo inmobiliario, los terceros afectados pueden accionar mediante una litis sobre derechos registrados ante la jurisdicción inmobiliaria y del Tribunal Constitucional que protege el derecho de propiedad, el cual está por encima de cualquier ley; por lo que a su juicio el tribunal *a quo* ha incurrido

en un quebrantamiento de la unidad de la jurisprudencia, al apoyarse en decisiones inaplicables al caso y omitir el criterio jurisprudencial que admite este tipo de acciones en la jurisdicción inmobiliaria, sin valorar el tribunal además que la ley está subordinada a lo que dispone la Constitución, en razón de que [redacted] fue privada de su derecho de propiedad por [redacted] y [redacted], persistiendo este último en apropiarse de su derecho sin justificación de utilidad pública o de interés social, sino con un embargo inmobiliario fraudulento.

14. Sigue señalando la parte recurrente, que la decisión recurrida se fundamenta en una jurisprudencia del año 2013, la sentencia núm. 41 de fecha 17 de julio de 2013, utilizando razonamientos aislados (*obiter dicta*) y omitiendo el contenido decisorio del fallo, el cual, según afirma, reconoce la procedencia de accionar en la jurisdicción inmobiliaria cuando se afectan derechos de terceros por ejecuciones inmobiliarias. Finalmente, la recurrente invoca la violación del derecho fundamental de propiedad, la tutela judicial efectiva y el debido proceso, al declinar indebidamente el asunto hacia la jurisdicción ordinaria, privándola de acceder al juez natural de la materia, por lo que concluye que la sentencia impugnada debe ser casada.

Exp. núm.: 0495-21-03402
Solicitud núm.: 2026-R0244289
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

15. La valoración de los medios reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, mediante instancia de fecha 24 de noviembre de 2021, fue apoderado de una litis sobre derechos registrados en nulidad de actos jurídicos, demanda en nulidad de asientos registrales y desalojo, incoada por [redacted], fundado en la irregularidad del contrato de venta de fecha 7 de abril de 2005, supuestamente otorgado por [redacted] vda. Reyes a favor [redacted], respecto a una porción de terreno de 2as, 20 cas 40 dcms², dentro de la parcela núm. 982, distrito catastral núm. 6, municipio Santiago de los Caballeros, y provincia Santiago, en su calidad de sucesora de la referida vendedora y propietaria original del inmueble en litis, dictando la sentencia núm. 20240739 de fecha 6 de noviembre de 2024, la cual falló declarando la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria y declinando la referida litis ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, por ser el tribunal competente para conocer la acción en nulidad, en razón de los motivos siguientes:..*8.- Tomando en cuenta en primer lugar, que las conclusiones respecto de las cuales el tribunal está llamado a decidir, son las vertidas en audiencia parte codemandada, José Antonio*

Exp. núm.: 0495-21-03402
Solicitud núm.: 2026-R0244289
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted]*; ya que la parte demandante no compareció a la audiencia de fondo, no obstante haber quedado citada legalmente para esta, y por ende, no produjo conclusiones; siendo las únicas las tendentes a la declaratoria de nulidad de la Matrícula No.* [redacted]*, el 24 de julio de 2008, que ampara el derechos de propiedad del inmueble en cuestión, a favor de* [redacted]*; el cual tiene su origen en virtud de sentencia de adjudicación No. 1105 de fecha 14 de junio del 2007, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago; lo que quiere decir, que en el presente caso, se trata de una demanda relacionada con la propiedad de un inmueble, cuya expropiación había sido perseguida con motivo de un procedimiento de embargo inmobiliario, con cuya demanda se procura dejar sin efecto o declarar nulos los efectos de la indicada sentencia de adjudicación, lo cual es de la competencia de los tribunales ordinarios, por aplicación del artículo 3 de la Ley 108-05, Sobre Registro Inmobiliario…*; b) que no conforme con lo decidido [redacted] recurrió en apelación la sentencia referida solicitando en sus conclusiones entre otras cosas: *…A) Se ordene la nulidad de:* ***1-****El acto de compraventa d/f. 07/04/2005 (Licda.* [redacted]*), inscrito 16/05/2005, otorgado por* [redacted] *a favor de* [redacted]*, consistente en una porción de terreno que mide: 2 As., 20 Cas., 40 Dms2., Ejecutado: 31/05/2005. (Anotación registrada en el* [redacted]*).* ***2-*** *La Matricula No.* [redacted] *que declara Titular de Derechos De Propiedad en la*

Exp. núm.: 0495-21-03402
Solicitud núm.: 2026-R0244289
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

parcela No. 982, a [redacted]*, cédula de identidad y electoral No.* [redacted]*-9. El derecho tiene su origen en ADJUDICACIÓN mediante Sentencia No. 945 de fecha 7 de mayo de 2008. Nota; estos derechos pertenecen al señor* [redacted]*. Emitido el 24 de julio de 2008. Cuarto: Ordenar al Registrador de Títulos del Distrito Judicial de Santiago emitir un certificado de título nuevo en favor de la Sra.* [redacted]*, correspondiente a sus derechos registrados en la Parcela No,982, del distrito catastral No. 6, consistente en una extensión territorial de DOS CIENTOS VEINTE PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (220.40 Mts.2) para que sus sucesores puedan realizar la partición de los bienes relictos legados por su madre…* ; c) que en ese orden, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó la sentencia núm. 202501661 de fecha 18 de noviembre de 2025 rechazando la acción recursiva y confirmando la sentencia núm. 20240739 de fecha 6 de noviembre de 2024, arriba señalada, siendo esta la sentencia objeto del presente recurso de casación.

16. Para fundamentar su decisión, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"…10. De manera que, cuando en materia jurídica nos referimos a la competencia de un tribunal lo hacemos para indicar la capacidad o aptitud legal que posee o tiene dicha jurisdicción para conocer de un determinado asunto que le es atribuido por la ley, ya sea en razón de la materia o en razón

del territorio**. 11.** En ese contexto, ha sido juzgado por la Suprema Corte de Justicia que "las decisiones de los tribunales ordinarios en materia de embargo inmobiliario se imponen a los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria, los cuales no tienen competencia para variar lo decidido por los primeros". **12**, Del análisis y ponderación de todas las piezas documentales que obran en el expediente queda establecido, que: a) b) e) 1 El acto de venta cuya nulidad se solicita es el suscrito en fecha 7 de abril del 2005, con firmas legalizadas por la licenciada [redacted], notario público del municipio de Santiago otorgado por [redacted] a [redacted] en relación al inmueble de referencia. De conformidad con la certificación expedida por el Registro de Títulos de Santiago en fecha 7 de septiembre del 2021, el señor [redacted] es titular de una porción con un área de 220.40 metros cuadrados dentro de la Parcela 982 del Distrito Catastral 6 del municipio y provincia de La Santiago, amparado en la constancia anotada matrícula [redacted], emitida en fecha 24 de julio del 2008. Estos derechos se originan en la sentencia civil No.1105, dictada en fecha 14 de junio del 2007 por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, mediante la cual fue declarado adjudicatario del inmueble en cuestión en virtud de un proceso de embargo inmobiliario contra el señor [redacted], rectificada mediante la sentencia No.945, de fecha 7 de mayo del 2008, dictada por el indicado tribunal en cuanto al nombre del adjudicatario. **13.** En la especie la demanda de que se trata persigue la nulidad de un certificado de título que fue generado en virtud de una sentencia de adjudicación producto de un proceso de embargo inmobiliario. **14.** Que por todas las consideraciones expuestas en esta sentencia, y una vez analizado el recurso que nos ocupa, formamos convicción en el sentido de que el Juez de primer grado hizo una buena apreciación de los hechos y una correcta aplicación del derecho, dando razones justificadas para emitir su decisión en el sentido que

lo hizo; por lo que entendemos procedente rechazar el recurso de apelación que nos ocupa y confirmar la decisión apelada en todas sus partes…" (sic).

17. En ese sentido, el artículo 3 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario establece: *La Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana, desde que se solicita la autorización para la mensura y durante toda la vida jurídica del inmueble, salvo en los casos expresamente señalados en la presente ley.* ***Párrafo I.-*** *Los embargos inmobiliarios, y los mandamientos de pagos tendentes a esos fines son de la competencia exclusiva de los tribunales ordinarios y no de la Jurisdicción Inmobiliaria, aun cuando la demanda se relacione con la propiedad del inmueble cuya expropiación se persiga, o con cualquier derecho susceptible de registrar y aun cuando dicho inmueble esté en proceso de saneamiento.*

18. En ese contexto, del examen conjunto de los medios propuestos, así como de los elementos probatorios incorporados al expediente y de las motivaciones contenidas en la sentencia impugnada, esta Tercera Sala ha podido verificar que el tribunal *a quo* determinó correctamente su incompetencia en función de la verdadera naturaleza jurídica de las pretensiones articuladas. En efecto, si bien la parte recurrente sostiene que se trata de una acción posterior al procedimiento de embargo inmobiliario, promovida por un tercero que no participó ni tuvo conocimiento del mismo,

lo cual —en principio— podría encuadrarse dentro de los supuestos admitidos por la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia, no menos cierto es que, atendiendo al contenido concreto de las conclusiones, la presente litis está orientada, de manera directa, a cuestionar y dejar sin efecto las consecuencias jurídicas derivadas de una sentencia de adjudicación dictada por la jurisdicción civil. En ese sentido, la finalidad perseguida no se limita a la regularidad del registro inmobiliario, sino que incide necesariamente sobre una decisión judicial firme adoptada en el marco de un procedimiento de embargo inmobiliario.

19. En ese ese sentido, esta Tercera Sala en la sentencia núm. SCJ-TS-25-0290 de fecha 26 de febrero de 2025, reiteró el criterio establecido en la sentencia núm. 41, de fecha 17 de julio 2013, BJ. 1085, que señala, *que las decisiones de los tribunales ordinarios en materia de embargo inmobiliario se imponen a los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria, los cuales no tienen competencia para variar lo decidido por los referidos tribunales…* en razón de que… *al verificarse que el derecho de propiedad cuestionado fue adquirido mediante un proceso de pública subasta, resulta evidente que para la alzada forjar su convicción debía ponderar la sentencia de adjudicación, lo cual es competencia exclusiva de la jurisdicción civil…;*

Exp. núm.: 0495-21-03402
Solicitud núm.: 2026-R0244289
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

20. Del razonamiento arriba señalado se desprende que las decisiones dictadas por los tribunales ordinarios en materia de embargo inmobiliario se imponen a la jurisdicción inmobiliaria, la cual carece de competencia para revisar, modificar o dejar sin efecto lo decidido por aquellos. Dicho criterio encuentra su fundamento en el carácter especializado y funcional de cada jurisdicción, así como en la necesidad de preservar la seguridad jurídica y la autoridad de la cosa juzgada. En consecuencia, cuando el derecho de propiedad cuya validez se cuestiona tiene su origen en una sentencia de adjudicación resultante de un proceso de ejecución inmobiliario, cualquier impugnación dirigida contra dicho título implica necesariamente el examen de la legalidad y validez de esa decisión jurisdiccional, lo cual corresponde exclusivamente a los tribunales ordinarios.

21. En cuanto al reproche formulado por la parte recurrente respecto al uso de la sentencia núm. 41, de fecha 17 de julio de 2013, por no ser valorada de manera íntegra, esta Sala estima pertinente precisar que el tribunal *a quo* hizo una aplicación correcta de dicho precedente. Contrario a lo alegado, la referida decisión no resulta plenamente equiparable al caso de la especie, en tanto que en aquella se trataba de una situación en la que, en el ámbito registral, se había producido una afectación indebida de derechos de terceros ajenos al proceso de embargo y más allá de lo decidido por el tribunal civil,

susceptible de ser corregida mediante los mecanismos propios de la jurisdicción inmobiliaria. Por el contrario, en el caso que nos ocupa, las pretensiones de la recurrente no se circunscriben a la corrección de un error registral autónomo, sino que procuran, en esencia, la invalidación de los efectos de una sentencia de adjudicación, lo cual excede el ámbito competencial de dicha jurisdicción.

22. Asimismo, en relación con el precedente invocado por la recurrente, contenido en la sentencia núm. 86, de fecha 22 de febrero de 2017, esta Sala advierte que, si bien en dicha decisión se reconoce la posibilidad de que terceros afectados puedan accionar ante la jurisdicción inmobiliaria una vez concluido el procedimiento de embargo, tal facultad se encuentra condicionada a que la acción no implique la revisión ni la invalidación de aspectos ya decididos por la jurisdicción civil. En otras palabras, la intervención de la jurisdicción inmobiliaria en estos supuestos se limita a controversias estrictamente registrales o a la tutela de derechos que no requieran cuestionar la validez de la adjudicación judicial. Dado que, en el presente caso, las pretensiones de la recurrente inciden de manera directa sobre la validez de la adjudicación y los derechos que de ella derivan, resulta inaplicable el criterio sostenido en el indicado precedente.

Exp. núm.: 0495-21-03402
Solicitud núm.: 2026-R0244289
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

23. Finalmente, en lo que respecta a la alegada vulneración de los derechos fundamentales de propiedad, tutela judicial efectiva y debido proceso, esta Sala estima que no se configura en la especie, toda vez que la declinatoria de competencia dispuesta por el tribunal *a quo* no comporta una denegación de justicia ni priva a la recurrente del acceso al juez natural, sino que, por el contrario, la remite a la jurisdicción competente para conocer de sus pretensiones conforme al ordenamiento jurídico vigente. En tal virtud, no se advierte quebrantamiento alguno de garantías constitucionales, sino la correcta aplicación de las reglas de distribución de competencia establecidas en el artículo 3 de la Ley núm. 108-05 y desarrolladas por la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia. En consecuencia, procede desestimar los medios de casación examinados, por carecer de fundamento jurídico.

24. Para apuntalar su tercer medio de casación, la parte recurrente alega, en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en omisión de estatuir respecto de planteamientos y conclusiones formales, en violación de su derecho de defensa. Sostiene que dicho tribunal no se pronunció sobre la solicitud de designación de un perito, formulada con la finalidad de evidenciar supuestas irregularidades en la ocupación del inmueble objeto de litis por parte del recurrido [redacted]. Asimismo, reprocha que tampoco se haya estatuido respecto a lo decidido por el juez de jurisdicción

original en relación con el desistimiento depositado por [redacted], quien habría asumido la obligación de indemnizar a la hoy recurrente, quedando —según esta— comprometida la responsabilidad del actual recurrido. Finalmente, alega que el juez de primer grado, habiendo asumido actuaciones propias del conocimiento del fondo del litigio, posteriormente declaró la incompetencia, incurriendo en una actuación contradictoria.

25. Esta Tercera Sala verifica, del examen de la sentencia impugnada —particularmente en su [redacted]—, que en la audiencia de presentación de pruebas celebrada el 9 de julio de 2025, la parte recurrente, a través de sus abogados constituidos, manifestó que haría uso de las pruebas ya depositadas en primer grado. Asimismo, consta que en la audiencia de fondo de fecha 16 de septiembre de 2025, luego de concluir al fondo, formuló de manera subsidiaria una solicitud de peritaje caligráfico sobre el contrato de venta impugnado. De igual modo, en su escrito ampliatorio de conclusiones de fecha 26 de septiembre de 2025 (pág. 11), solicitó la designación de un perito agrimensor para realizar una medición del inmueble ocupado por la parte recurrida.

Exp. núm.: 0495-21-03402
Solicitud núm.: 2026-R0244289
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

26. En ese contexto, se constata que dichas medidas de instrucción fueron promovidas en una etapa procesal en la que ya había precluido la fase de presentación de pruebas, esto es, una vez clausurada la instrucción del proceso. En consecuencia, tales solicitudes resultaban extemporáneas, por lo que el tribunal *a quo* no estaba jurídicamente obligado a pronunciarse sobre ellas, sin que pueda configurarse omisión de estatuir. Más aún cuando, previo al examen del fondo, el tribunal confirmó la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria para conocer del asunto, lo que hacía innecesario el análisis de medidas probatorias vinculadas al fondo de la controversia, por lo que se desestima el aspecto analizado.

27. Por otra parte, en cuanto al alegato relativo a la falta de valoración de actuaciones producidas ante el tribunal de primer grado, esta Sala estima que, una vez que el tribunal de alzada, en ejercicio del efecto devolutivo del recurso de apelación, determinó la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria, no estaba compelido a pronunciarse sobre los actos de instrucción realizados en primera instancia ni sobre cuestiones de fondo del litigio. En efecto, la recurrente no ha demostrado de qué manera tales omisiones habrían tenido incidencia decisiva en la solución del conflicto ni cómo habrían conducido a un resultado distinto. En consecuencia, no se

verifica la violación denunciada, por lo que procede desestimar este aspecto del tercer medio y, por ende, rechazar el recurso de casación.

28. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales, lo que aplica en la especie.

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. 202501661, de fecha 18 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Exp. núm.: 0495-21-03402
Solicitud núm.: 2026-R0244289
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lcdo. Lisfredys de [redacted], abogado de la parte recurrida.

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.

Kr.