REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]7441
Solicitud núm.: 2025-R1384033
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1484

[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,** 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. 0031-TST-2025-S-00496, de fecha 15 de octubre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]7441
Solicitud núm.: 2025-R1384033
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial en fecha 29 de diciembre de 2025, depositado en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Dr. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 11 de enero de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos los Lcdos. [redacted] y Dharla D. Caraballo.

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en reconocimiento de mejora e inscripción de oposición a traspaso incoada por [redacted], contra [redacted], con relación a la parcela núm. 39-A-Ref. 62 del DC. núm. 16, Santo Domingo, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0312-2024-S-00097, de fecha 13 de junio de 2024, que rechazó la litis.

Exp. núm.: [redacted]7441
Solicitud núm.: 2025-R1384033
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

4. La referida decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00496, de fecha 15 de octubre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"La parcela 39-A-Ref.-62, del [redacted]. 16, del municipio de Santo Domingo. **PRIMERO**: ACOGE en cuanto a la forma, el recurso de apelación principal, incoado mediante instancia de fecha 08 de julio del 2024 por el señor [redacted], por intermedio del Licdo. [redacted], y el recurso de apelación incidental, incoado por la señora [redacted], mediante instancia de fecha 26 de julio del 2024, ambos contra la sentencia núm. 0312-2024-S-00097, dictada en fecha 13 de junio del 2024, por la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, con relación a la parcela 39-A-Ref. -62, del distrito catastral 16, del municipio de Santo Domingo. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, RECHAZA los recursos de apelaciones anteriormente descrito, por las motivaciones consideradas en la presente decisión. **TERCERO:** COFIRMA, en todas sus partes, la sentencia núm. 0312-2024-S-00097, dictada en fecha 13 de junio del 2024, por la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, con relación a la parcela 39-A-Ref. -62, del D. C. 16, del municipio de Santo Domingo, por los motivos expuestos en la presente decisión. **CUARTO:** Compensa las costas del procedimiento. **QUINTO:** ORDENA, al Registrador de Títulos, cancelar la anotación preventiva que surgió con motivo del presente proceso cuando esta sentencia adquiera la cosa irrevocablemente juzgada. **SEXTO:** ORDENA la secretaria general de este Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central: a) PROCEDER a la publicación de la presente resolución en la forma que prevé la ley y reglamentos complementarios. b) REMITIR la presente decisión a Registro de

Exp. núm.: [redacted]7441
Solicitud núm.: 2025-R1384033
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Títulos competente, a los fines de que, procedan a levantar la litis sobre terreno registrado inscrita, una vez haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. c) DESGLOSAR, si le fuere solicitado, previo a comprobar debidas credenciales, los documentos depositados por las partes, con motivo de los recursos, dejando copia certificada en el expediente de los documentos a desglosar" (sic).

III. Medio de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Unico:** Errónea interpretación o aplicación de la ley. Incorrecta interpretación o aplicación de las normas jurídicas. Motivación insuficiente. Desnaturalización de los hechos. Falta de valorización de las pruebas" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar
Juez ponente: **Manuel R. Herrera Carbuccia**

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]7441
Solicitud núm.: 2025-R1384033
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

V. Incidente

7. En su memorial de defensa, la parte recurrida [redacted] solicita que se declare inadmisible el presente recurso de casación por falta de calidad y objeto, toda vez que, la recurrente no tiene derechos registrados en la parcela núm. DC:16, Parcela: 39-A-REF-62.

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.

En cuanto a la falta de calidad y objeto

9. La parte recurrida solicita la inadmisibilidad del presente recurso de casación por alegada falta de calidad y objeto de la recurrente, bajo el argumento de que esta no figura como titular de derechos registrados sobre el inmueble objeto de litis. Contrario a lo alegado, la circunstancia de que la recurrente no ostente derechos registrados sobre el referido inmueble no constituye, por sí sola, una causa de inadmisibilidad por falta de calidad para accionar en casación, toda vez que la calidad procesal para recurrir se deriva del hecho de haber sido parte en el proceso en el cual se dictó la decisión

impugnada y de haber resultado potencialmente afectada por su contenido, lo que le confiere un interés legítimo para procurar la vía de la casación.

10. Esta Tercera Sala debe precisar que el recurso de casación como cualquier otra acción en justicia está subordinado a la condición de que quien lo ejerza tenga interés en hacerlo. Esto se desprende del numeral 1º del artículo15 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

11. En ese sentido, en aplicación del principio de que el interés es la medida de la acción, se puede afirmar que para recurrir en casación no basta que quien interpone el recurso sea parte en el proceso, sino que, además, se requiere que en su calidad de parte haya sufrido un perjuicio proveniente de la sentencia que ataca[1]. A su vez la jurisprudencia francesa ha decidido que una parte no tiene interés de interponer un recurso de casación contra una decisión que no le hace agravio (no hay nulidad sin agravio). En la especie, al haber participado la recurrente en el proceso que terminó con la sentencia ahora atacada, resulta evidente que la misma dispone del interés y la calidad requeridos para ejercer la presente vía de impugnación.

12. En cuanto a la alegada falta de objeto, procede señalar que la verificación de dicho aspecto supone necesariamente examinar los vicios invocados por la

[1] [redacted], Napoleón. La casación civil dominicana, pp. 222-223.

recurrente y el alcance jurídico de la decisión impugnada, lo cual concierne al análisis de los medios del recurso de casación; en tal virtud, los planteamientos formulados por la parte recurrida bajo ese fundamento deberán ser ponderados al momento de examinar el fondo del recurso.

13. En consecuencia, al verificarse que la recurrente dispone de calidad e interés para accionar y que lo relativo al objeto del recurso será examinado al conocer los medios propuestos, procede rechazar el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida por alegada falta de calidad y objeto.

VI. Sobre el recurso de casación

14. Para apuntalar su único medio de casación propuesto, la parte recurrente expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"A que, si muy cierto es que la constitución y las leyes protegen el derecho de propiedad del titular de un certificado de título, también deben proteger a los propietarios de mejoras, sobre todo si las mismas fueron autorizadas por el propietario. Que la corte a-quo establece que el reconocimiento de la mejora que alega haber construido con autorización del titular; la forma más objetiva y legal de probarlo es a través de un documento autentico por notario, en el que el titular registral del terreno, le autorice, consienta, en la construcción de la mejora en su terreno; o cualquiera otros medios de pruebas supletorios y contundentes; el consentimiento debe ser expreso, como sería un levantamiento topográfico o actualización de mensura, que despeje dudas sobre la construcción material y sobre la ubicación. (Ordinal 26 de la sentencia

recurrida). Sin embargo, obvia la sentencia que la recurrente en apoyo de su demanda deposito 1.-Copia del Certificado de Titulo., 2.- Copia del Poder de representación del 6 De Sept. 2013., 3.- Copia de Poder de representación del 8 de enero 2014., 4.- Permiso de uso de suelo y pago de Impuestos., 5.- Fotos de la Construcción y Negocio y 6.- Copias de los Planos" (sic).

15. De lo anterior se verifica que la parte recurrente se ha limitado a establecer que el tribunal *a quo* incurrió en una errónea interpretación o aplicación de la ley, incorrecta interpretación o aplicación de las normas jurídicas, motivación insuficiente, desnaturalización de los hechos y falta de valorización de las pruebas, sin precisar en qué consisten las referidas infracciones, lo que implica que el medio examinado no contiene una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, al no haber precisado un razonamiento jurídico que permita a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, determinar si en el caso hubo una una errónea interpretación o aplicación de la ley, incorrecta interpretación o aplicación de las normas jurídicas, motivación insuficiente, desnaturalización de los hechos y falta de valorización de las pruebas.

16. En el tenor de lo anterior, ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que para cumplir con el voto de la ley respecto al requisito de enunciar y desarrollar los medios de casación, no basta con indicar en el memorial la

violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se indiquen las razones por las cuales la sentencia impugnada ha desconocido ese principio o violado ese texto legal[2]; que, al no cumplir la parte recurrente con estas formalidades en el medio examinado, procede declararlo inadmisible.

17. Esta Tercera Sala ha sentado el criterio que establece que el hecho de que los medios del recurso sean inadmisibles, ya sea por falta de desarrollo o porque estén dirigidos contra la sentencia de primer grado, no produce la inadmisión del recurso de casación, puesto que cuando se examinan los medios contenidos en el recurso de casación, aun sea para declararlos inadmisibles por cualquier causa… habría que considerar que se cruzó el umbral de la inadmisión de la vía recursiva que nos ocupa, que es laLa casación, por lo que, en caso de que los reparos contra los referidos medios contenidos en el recurso fueran acogidos, la solución sería el rechazo del recurso, no su inadmisión[3]; por lo que, al ser declarado inadmisible los medios de casación propuestos por la parte recurrente, procede, en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

[2] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 8, 10 de abril 2013, BJ. 1229.
[3] Ibídem

Exp. núm.: [redacted]7441
Solicitud núm.: 2025-R1384033
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

18. De conformidad con las disposiciones establecidas en la parte final 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 haber sucumbido ambas partes en 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. 0031-TST-2025-S-00496, de fecha 15 de octubre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted].

Exp. núm.: [redacted]7441
Solicitud núm.: 2025-R1384033
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[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.