REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.:
Solicitud núm.: 2026-R0354085
Recurrente: y
Recurrido: y
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1514

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 y , 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 y , contra la sentencia núm. 2026-0042 de fecha 9 de febrero de 2026, dictada por el Tribunal

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0354085
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 24 de marzo de 2026, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] (Chucho) mediante memorial depositado en fecha 30 de marzo de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 31 de marzo de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

Exp. núm.:
Solicitud núm.: 2026-R0354085
Recurrente: y
Recurrido: y
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en desalojo judicial, en relación con la parcela núm. 454, DC 3, municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, incoada por y , contra y , el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez dictó la sentencia núm. 2024-0421, de fecha 22 de julio de 2024, que acogió la litis, ordenó el desalojo de y , condeno a los demandados al pago de una astreinte ascendente a RD$500.00 pesos diarios por cada día de retraso en desocupar el inmueble y ordenó a la Registradora de Títulos de Cotuí anular cualquier nota preventiva derivada de la litis.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por (Chucho), y , dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2026-0042 de fecha 9 de febrero de 2026, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: Se declara bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en fecha interpuesto en fecha 22 de agosto del año 2024, por los Licdos. , y Josué

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0354085
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted], en representación de los señores [redacted] (Alía Chucho), [redacted] (Alía Cesar), en contra de la Sentencia marcada con el Núm. 2024-0421, de fecha 22 de julio del año 2024, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez, por haber sido incoado en tiempo hábil y de conformidad con las normas legales, y lo acoge parcialmente en cuanto al fondo, y con este las conclusiones vertidas en audiencia de fecha once (11) de noviembre del dos mil veinticinco (2025), en virtud de los motivos que preceden. **SEGUNDO:** Acoge parcialmente las conclusiones al fondo vertidas por la parte recurrida en la audiencia de fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), por los señores [redacted] y [redacted], por conducto de sus abogados apoderados, en virtud de los motivos expuestos anteriormente. **TERCERO:** Se compensan las costas del procedimiento, en virtud de lo que dispone el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil. **CUARTO:** Revoca el ordinal tercero de la sentencia Núm. 2024-0421, de fecha 22 de julio del año 2024, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez, y modifica los demás aspectos de su dispositivo, por los motivos dados con anterioridad. **QUINTO:** Ordena, a la Secretaría General de este Tribunal, comunicar la presente Sentencia al Registro de Títulos de María Trinidad Sánchez, para los fines indicados en el artículo 100 párrafos I y II del Reglamento General Núm. 787-2022 de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria para su fiel cumplimiento, conforme la resolución dictada por el pleno de la Suprema Corte de Justicia. **SEXTO:** Confirma, con modificación la Sentencia Núm. 2024-0421, de fecha 22 de julio del año 2024, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez, con supresión del ordinal indicado, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: **Primero:** DECLARAR como buena y válida en cuanto a la forma la presente instancia, Litis Sobre Derechos Registrados, demanda en desalojo

Exp. núm.:
Solicitud núm.: 2026-R0354085
Recurrente: y
Recurrido: y
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

judicial, astreinte y nulidad de proceso verbal de desalojo y puesta en posesión, intentada por los señores y , en contra de los señores (ALIAS CESAR Y (ALIAS CHUCHO), por estar hecha conforme a los preceptos legales que rigen la materia, y en cuanto al fondo la acoge parcialmente. **Segundo:** ORDENAR, el desalojo Judicial del señor (ALIAS CESAR sobre una porción de terreno con una extensión superficial que mide 33,094.79 MTS2., dentro del ámbito de la parcela no. 454 del distrito catastral no. 03 del municipio de Cotuí, amparada en la constancia anotada identificada con la matricula no. , folio no. 105, libro no. 0100, por estar este en calidad de intruso dentro del mismo, ya que no se ha podido comprobar la procedencia de los derechos que alega haber adquirido dentro del referido inmueble. **Tercero:** ORDENA a la Registradora de Títulos de Cotuí, anular cualquier nota preventiva como producto de la presente litis. **Cuarto:** CONDENA, al señor (ALIAS CESAR), al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del LICDO. y del LICDO. , quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. **Quinto:** Ordenar, que la notificación de esta sentencia este a cargo de ., y , alguaciles ordinarios del tribunal de tierras de jurisdicción original de Cotuí" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Primer medio:** Violación a la Constitución de la República Dominicana en su artículo no. 51 y mala aplicación del derecho. **Segundo medio:** Falta de motivación de la sentencia. **Tercer medio:** Violación a la ley

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0354085
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

No. 108-05, artículo núm. 86 y siguiente procedimiento de orden público" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel R. Herrera Carbuccia

7. Esta sala es competente para conocer el presente recurso de conformidad con lo que establecen 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

En cuanto a la admisibilidad del recurso de casación

8. La parte correcurrida [redacted] en su memorial de defensa solicita, de manera principal, que se declare inadmisible el presente recurso de casación, por haberse interpuesto sin fundamento jurídico válido y en violación a los principios que rigen la materia.

9. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlos con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

10 En cuanto al medio de inadmisión propuesto, luego de examinar el memorial de defensa, se constata que del desarrollo de sus motivaciones no

se identifican de manera concreta los fundamentos jurídicos en que se sustenta ni se señalan las normas legales específicas que se alegan infringidas, lo que impide a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia evaluar el medio propuesto; razón por la cual se declaran inadmisibles las conclusiones incidentales *y se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso.*

VI. Sobre el interés casacional

11. 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.

12. 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].

13. 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].

14. 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.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0354085
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
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].

15. 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 lo relativo 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].

16. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia vicios cuya naturaleza, por un lado, es del tipo que causa un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada; en ese sentido, en su primer medio, aunque alega la violación del artículo 51 de la Constitución, del desarrollo argumental se desprende que su verdadero

[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.

reproche se sustenta en una alegada falta de ponderación de documentos, mientras que en su segundo medio denuncia falta de motivación. Por otro lado, plantea medios cuya naturaleza corresponde al tipo que genera un interés casacional objetivo, al denunciar, en su tercer medio violación al artículo 86 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

VII. 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. Para apuntalar su primer medio de casación, la parte recurrente alega, textualmente, lo siguiente:

"ATENDIDO: a que el tribunal a-quo violenta la constitución ya que con su apreciación dejo fuera del debate los siguientes documentos depositado en el escrutinio por la parte recurrida señores y , como son; 1) escrito de conclusiones; 2) foto e imágenes que demuestran la ocupación ilegal de los hoy recurridos, y petitorios al fondo partiendo lo expresado por nuestros representados en el numeral 15 de la sentencia hoy impugnada, donde valora varios aspecto sucedido y presentado dentro de la parcela no. 454 del de no. 03 de Cotuí, pero solamente a favor de los hoy recurridos, lo que constituye violación al derecho de defensa, y violación al artículo 68 y siguiente de la constitución de la república dominicana" (sic).

18. De lo anterior se advierte que la parte recurrente se limita a sostener que la alzada dejó fuera del debate su escrito de conclusiones, fotografías, imágenes y petitorios al fondo, sin explicar de manera concreta cómo la omisión de dichos elementos incidió en la solución de la controversia ni desarrollar una crítica jurídica específica contra los motivos de la sentencia impugnada. Asimismo, se limita a invocar de forma genérica la violación de disposiciones constitucionales y la mala aplicación del derecho, sin identificar el razonamiento que estima incorrecta ni la forma en que se produjo la vulneración denunciada.

19. 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*[5]; 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*[6].

20. Asimismo, se ha indicado 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*

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017, BJ. 1311.
[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179.

una exposición clara, precisa y coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado[7]; requisitos que no fueron cumplidos en el presente caso, pues se comprueba que el medio de casación bajo examen no contiene una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, al no articular un razonamiento jurídico que permita a esta Tercera Sala actuando como corte de casación, determinar si en el caso hubo violación a la ley o al derecho; razón por la cual procede declarar inadmisible el medio bajo examen.

21. Para apuntalar su segundo medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de motivación al no explicar las razones por las cuales dejó de valorar los elementos probatorios aportados por ella, los cuales, a su juicio, demostraban la turbación manifiestamente ilícita ejercida por los hoy recurridos sobre el inmueble en litis. Asimismo, sostiene que la jurisdicción de alzada incurrió en una errónea valoración de las pruebas al afirmar que no constaba en el expediente el historial de la parcela núm. 454, DC. núm. 03, municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, cuando dicho documento, según afirma, había sido regularmente depositado

[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

y evidenciaba que los hoy recurridos carecían de derechos o vínculos con el tracto sucesivo del inmueble objeto de la demanda en desalojo.

22. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella citados: a) que [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted] incoaron una demanda en desalojo judicial en relación con una porción de terreno dentro del ámbito de la parcela núm. 454, Distrito Catastral núm. 3, municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez; b) que para conocer de la referida demanda, resultó apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez, el cual mediante sentencia núm. 2024-0421 de fecha 22 de julio de 2024, acogió la reclamación y ordenó el desalojo de [redacted] y [redacted], como se indica en el párrafo 4 de la presente sentencia; c) que, inconformes con dicha decisión, [redacted] y [redacted] interpusieron un recurso de apelación, sustentado, en esencia, en que la sentencia recurrida fue dictada en violación al debido proceso, con incorrecta valoración de las pruebas y sin que se demostrara de manera fehaciente la procedencia de los derechos invocados por la parte demandante; la parte recurrida, en su defensa, solicitó el rechazo del recurso, aduciendo que sus derechos sobre el inmueble se encontraban

debidamente registrados y amparados en constancia anotada, por lo que la ocupación de los recurrentes resultaba ilegal; c) que el tribunal *a quo* acogió parcialmente el recurso, mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

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

"15. Que los señores (Alía Chucho). (Alía Cesar), en sustento de su recurso, en síntesis, han expresado que, a) La presente sentencia ya descrita con el Núm. 2024- 0421, del 22/07/2024…, contiene noventa paginas (90) y la materia prima que dieron lugar a la presente sentencia fueron basado en pruebas ilícitas y como expresamos anteriormente dicha sentencia está plasmada en un grosero conjunto de violaciones que la hacen nula de pleno derecho sin examen al fondo por lo que enumeraremos partes de los agravios de dicha sentencia, basada en elementos de pruebas en plena violación al derecho y a las leyes y reglamentos de los tribunales de la Republica Dominicana y contrarios a la normativa que rige la Jurisdicción inmobiliaria; b) El tribunal al dictar dicha sentencia actuó de manera parcial; a favor de unas de las partes, valorando las pruebas de las partes demandantes y omitiendo las pruebas de las partes demandadas pues las partes demandante y hoy recurrida en apelación no cumplieron con el voto de la ley, al no dar cumplimiento al mandato del honorable juez que le ordeno contratar los servicios de un agrimensor para comprobar quienes estaban ocupando la Parcela 454, del Núm. 3, del Municipio de Cotuí, y el mismo solo se centró en la ocupación de los señores; , , , quienes a su vez les venden a , quien a la vez le vende a ; c) Los demandantes

Exp. núm.:
Solicitud núm.: 2026-R0354085
Recurrente: y
Recurrido: y
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

reclaman 33.094.79 (MT2) Metros Cuadrados, y se olvidó de los demás ocupantes, en la Parcela Núm. 454 del . Núm. 3, los cuales son el Co-Demandado , con 122,000 metros y 1,704 (MT2), y , quien les Desalojo con el Auxilio de La Fuerza Pública y Mediante Sentencia 2023-0429, de fecha 09-10-2023, Expediente 517200525, le rechazaron la Demanda en Desalojo Judicial en contra de los Embargantes , por lo que dicha Sentencias contienen agravios de índole Constitucional contrarios a la Ley 137-11, sobre los Derechos Fundamentales y Constitucionales Art. 7 numerales…, en razón de estar a la fecha sustentado en una carta constancia anotada y sin protección del fondo de garantía por lo que queda claro que debe cumplir con el voto de la ley y conforme a la ley 355- 2009…16. Que, el juez de primer grado, al decidir sobre el fondo del asunto del cual se encontraba apoderado, hizo constar los siguientes motivos: A) A que este tribunal pudo comprobar que las partes no depositaron un historial para establecer el tracto sucesivo de las personas con derechos dentro del ámbito de las parcelas en cuestión, este tribunal se hizo servir del servicio tecnológico Sircea y pudo comprobar: Primero: Que la parcela Núm. 454 del DC03 se encuentra Registrada a favor: a) de , con una superficie de 33,094.74 mis2., derechos adquiridos del señor y Amparo; b) del Banco Popular Dominicano, C, por A, con una superficie de 4,590.00 mis2., derechos adquiridos por sentencia de adjudicación, sentencia Núm. 00782009 de fecha 19 de mayo del 2009, emitida por la Cámara Civil y Comercial de Sánchez Ramírez; c) con área de 1,704.21 mts2, adquiridos del señor . Por lo que, si sumamos estas tres superficies de las personas con derechos registrados en dicha parcela, se corresponde con la totalidad del decreto de registro, entiéndase, 39,389.00 mts2. B) Que el señor representado por el Licdo. , solicitan el rechazo de esta demanda en desalojo, haciendo una serie de alegaciones y depósito de documentos, en

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0354085
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

los cuales se pueden establecer una supuesta donación en el área que ocupa dicho señor, así como una declaración jurada de ocupación; que con relación a esos documentos, la parie demandada que representa al señor [redacted], no ha podido demostrar que esos documentos depositados tengan algún tipo de relación dentro del ámbito de la parcela en cuestión. Alegando además, de que dicho demandado tienen más de 40 años ocupando dicho predio, que en cuanto a este pedimento, este tribunal entiende que los demandantes hicieron su demanda amparados en una constancia anotada que goza con la protección y garantía del Estado, por lo que es oponible a todo el mundo y en consecuencia este carácter absoluto y erga omnes de esta constancia anotada, impide que los demandados ocupen de forma legítima dicha propiedad, sin importar el número de años que el demandado alega tener en la misma, ya que como bien es sabido, no hay prescripción adquisitiva sobre un terreno registrado, que al comprobarse esta situación, este tribunal entiende que el señor [redacted] está ocupando dicha área de manera ilegal, por lo tanto este tribunal entiende pertinente ordenar el desalojo de dicha área, que pertenece a la parte demandante. C) Que, por otra parte, el señor [redacted], parte demandada, por conducto de su abogado, el señor [redacted], alega que el señor [redacted] no está ocupando de manera legal, alegando de que dicho señor compró derechos al señor [redacted]. Que en cuanto a este pedimento el tribunal pudo comprobar de que los demandados no han podido establecer el tracto sucesivo de derechos en cuanto a las personas que ellos alegan comprar derechos dentro del ámbito de la Parcela 345 del DC 03, que en estas condiciones este tribunal entiende que dicha ocupaciones de los demandados la están haciendo de forma ilegal e ilegítima, en virtud de que no han depositado pruebas contundentes donde el tribunal pueda establecer el origen de los derechos de sus vendedores. D) Que después de este tribunal comprobar por los documentos depositados por las partes y en la instrucción del proceso, que los demandados están ocupando el inmueble de manera

ilegal, entendemos pertinente acoger las pretensiones de la parte demandante y ordenar el desalojo de los señores y de la Parcela Núm. 454 del DC03, por haberse comprobado que están ocupando dicho inmueble de manera ilegal. 17. Que es consideración de este Tribunal de Alzada que la actividad probatoria supone la obligación de las partes de aportar las pruebas idóneas a los fines de que el juzgador verifique el sustento de las pretensiones planteadas por ellos; en ese mismo orden, nuestra Suprema Corte de Justicia ha señalado que "/as partes están obligadas a aportar las pruebas de sus derechos mediante los procedimientos organizados por la ley, de donde resulta que el Juez está limitado a los documentos que le son sometidos al debate y que han sido producidos de acuerdo a las prescripciones legales", por lo que el resultado del presente proceso dependerá necesariamente de los elementos de pruebas presentados por las partes ligadas en este diferendo. 18. Después de esta Corte proceder con el estudio y ponderación de las documentaciones que conforman el expediente, ha podido comprobar los siguientes hechos que se describen a continuación: Que la señora es propietaria de una porción de 33,094.79 metros cuadrados de la Parcela 454 del . 3 de Cotuí, cuyos derechos se encuentran amparados en constancia anotada, sobre la cual hay copia depositada al expediente, además de que tienen su origen en el contrato de venta intervenido en fecha 16-10-2006, entre esta y el señor y Amparo, debidamente legalizado por el Dr. , notario público de los del número para el municipio de Cotuí; que la señora posteriormente vende, cede y traspasa la totalidad de dichos derechos al señor , a través de contrato de venta de fecha 08-09-2010, legalizado por , notario público de los del número para el municipio de Cotuí, de donde se desprende el interés de ambos para demandar a los hoy recurrentes, señores (Alía Chucho), (Alía Cesar) en desalojo: que

dichas situaciones se han podido corroborar a través del tracto sucesivo del inmueble, el cual fue solicitado por este tribunal y remitido por el Registro de Títulos de Cotuí en fecha 24/02/2025. 19. En cuanto al recurrente (Alía Cesar), al analizar las pruebas acreditadas por este, el tribunal se ha percatado de que, el mismo adquirió una porción de terreno consistente en 12 tareas dentro de las Parcelas 453 y 454 del . 3 de Cotuí, a través de contrato de venta intervenido en fecha 13/05/2016 con el señor actuando en representación de los sucesores del finado , quien adquirió sus derechos por donación que le hiciera el Sacerdote , como compensación por servicios de varias décadas: que además de dicho contrato, acreditaron copia de declaración jurada suscrita por el sacerdote en cuestión, donde proporciona los detalles sobre la donación que le hiciera al finado . sin embargo, al revisar el historial de la parcela 454, no se pudo verificar de donde nacen los derechos alegados por Sacerdote , ya que no existen registros en su nombre o a nombre de alguna iglesia dirigida por este, así como tampoco existen derechos a nombre de quien le vendió al hoy recurrente. Que, además, al estar supuestamente los derechos adquiridos por el señor (Alía Cesar), dentro del ámbito de dos parcelas, y no solo la parcela en cuestión, según se indica en el contrato de venta, sería imposible para este tribunal poder comprobar que su ocupación en el inmueble de interés sea licita, puesto que a pesar de los documentos que han acreditado estos no resultan suficientes, ya que no se ha podido determinar la procedencia de los derechos de los vendedores. por lo que este tribunal entiende que procede rechazar sus pretensiones y confirmar la sentencia impugnada, en cuanto al desalojo judicial al señor . 20. Con relación al recurrente señor (Alía Chucho), este adquirió sus derechos dentro del inmueble de dos personas distintas, en primer lugar, suscribió contrato de venta en fecha 03/06/2019 con el señor , por una

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0354085
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

porción de dos tareas, sin embargo, al haber quedado establecido que no se pudo determinar la procedencia de los derechos de este último, o las personas que le vendieron,) dicha venta no puede tomarse en consideración en el caso de la especie; que a pesar de que, en audiencia celebrada en fecha 26/08/2025, por esta Corte, la parte recurrente presento como testigo al Sr. [redacted], quien dijo conocer a ambos recurrentes, y a quienes le vendieron a ellos, y que estas personas vivían en el lugar de ubicación del inmueble, estas declaraciones no se bastan para comprobar los hechos que se han indicado en apoyo a sus pretensiones" (sic).

24. También establece el tribunal *a quo,* lo siguiente:

"21. Que además el señor [redacted], compró a través de contrato de venta de fecha 15/10/2020, debidamente legalizado por el Lic. [redacted], notario público de los del número para [f- el municipio de Cotuí, una porción de tres tareas, dentro de la Parcela 454 del [redacted]. 3 del municipio de Cotuí, al Sr. [redacted], de quien si se han podido comprobarles derechos en cuanto a una porción de 4,590.00 metros cuadrados dentro del inmueble, puestos que estos figuran en el tracto sucesivo depositado en el expediente; que además el señor [redacted], acreditado una comprobación de área que hiciera el agrimensor [redacted] 39663, donde los linderos de la porción que este indica, coinciden con los especificados en el acto de venta. 22. Que, dadas las situaciones externadas, así como las documentaciones acreditas en apoyo de estas, y en virtud del artículo 47 Párrafo 1, y articulo 49 de la Ley 108-05, el desalojo judicial es el procedimiento mediante el [cual se libera un inmueble registrado de cualquier ocupación ilegal. Párrafo l. No procede el desalojo de un copropietario del mismo inmueble contra otro en virtud de una constancia anotada. Procedimiento judicial de desalojo. Como producto de un proceso contradictorio, los jueces de la Jurisdicción Inmobiliaria pueden ordenar el

desalojo, a solicitud de parte interesada, del o de oficio; de lo que se desprende que el desalojo en cuanto al señor dentro del ámbito de la parcela en cuestión resulta improcedente, por lo que, este tribunal entiende que procede acoger parcialmente el presente recurso de apelación. únicamente en cuanto a este. 23. Que no obstante lo anterior, entre sus pretensiones la parte recurrente solicita que sea acogida la prescripción adquisitiva a favor de los señores y , quienes han poseído el inmueble de manera pacífica, continua e ininterrumpida por más de 20 años, conforme al artículo 2262 del Código Civil. Dicha posesión ha sido a título de propietarios. actuando de buena fe, en virtud de compras realizadas legítimamente a la familia Méndez, quienes ostentaban posesión pacífica, por más de sesenta (60) años y que en consecuencia los mismos sean declarados terceros adquirientes de buena fe, sin embargo, al tratarse de un inmueble registrado y no haber podido corroborar la procedencia de los derechos de la familia en cuestión, la figura de prescripción adquisitiva no procede en el caso de la especie. 24. Que también solicitan se ordene la nulidad de los trabajos de deslinde y/o levantamiento parcelario realizados dentro del ámbito de la Parcela 454 del . 3 del municipio de Villa La Mata, provincia Sánchez Ramírez, y se ordene a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales Departamento Noreste, provincia Duarte sacar de la cartografía nacional los deslindes y subdivisión que existen dentro del ámbito de la Parcela núm. 454 del . 3 del municipio Villa La Mata de la provincia Sánchez Ramírez, sobre esta pretensión el tribunal no ha encontrado documentaciones que avalen la existencia de trabajos técnicos de deslinde, pero de igual forma no hay motivos por los cuales si existieran dichos trabajos los mismos sean anulados, por lo que, procede rechazar dicha pretensión. 25. Con relación a la condenación del pago de astreinte a la parte demandada en primer grado y recurrente en esta alzada contenido en ordinal tercero de la sentencia impugnada, el cual reza de la siguiente manera…26. Que del estudio y ponderación de las

documentaciones que conforman el expediente, y dadas todas las situaciones anteriormente señaladas, este tribunal entiende que procede acoger parcialmente el recurso de apelación interpuesto en fecha 22 de agosto del año 2024, por los Licdos. , y , en representación de los señores (Alía Chucho). (Alía Cesar), en contra de la Sentencia marcada ton el Núm. 2024-0421, de fecha 22 de julio del año 2024, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez, acoger parcialmente las conclusiones de la parte recurrida, y en consecuencia confirmar la referida decisión con modificación pronunciando el desalojo únicamente en cuanto al señor , y con supresión del ordinal tercero de la referida decisión, por los motivos dado anteriormente" (sic).

25. En cuanto al vicio de falta de motivación denunciado, del examen de la sentencia impugnada se advierte que la alzada expuso de manera suficiente las razones de hechos y de derecho que sustentan la decisión adoptada. En efecto, el tribunal *a quo* examinó los documentos y elementos probatorios que consideró pertinentes para la solución de la controversia, valoró el tracto sucesivo del inmueble remitido por el Registro de Títulos de Cotuí y explicó las razones por las cuales mantuvo el desalojo respecto de y revocó la decisión en cuanto a . En tales condiciones, la sentencia contiene una motivación que permite comprender el razonamiento seguido por el tribunal *a quo* y ejercer adecuadamente el control casacional, por lo que el aspecto examinado carece de fundamento.

26. En cuanto al agravio relativo a que el tribunal *a quo* estableció que el historial de la parcela en litis no se encontraba depositado en el expediente, esta Tercera Sala constata que tal consideración corresponde a la sentencia de primer grado y no a la sentencia dictada por el tribunal *a quo*, que constituye la decisión objeto del presente recurso de casación. En consecuencia, dicho alegato no se encuentra dirigido contra los motivos de la sentencia impugnada. Por tanto, al no recaer sobre la sentencia recurrida, el agravio examinado resulta inadmisible.

27. En ese sentido se impone precisar que la jurisprudencia pacífica ha establecido *que las violaciones a la ley que se aleguen en casación deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso y no en otra….*[8] Que como los agravios propuestos no se dirigen contra la *ratio decidendi* de la sentencia núm. 2026-0042 de fecha 9 de febrero de 2026 ahora impugnada en casación, sino contra razonamientos atribuibles al tribunal de primer grado, los cuales no fueron asumidos por el tribunal *a quo* al decidir el recurso, procede declararlo inadmisible.

[8] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. SCJ-TS-23-1484, 15 de diciembre de 2023, BJ. 1357

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.

28. Para apuntalar su tercer medio de casación, la parte recurrente aduce, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en mala aplicación del derecho y violación de la Ley No. 108-05 del Registro Inmobiliario, al excluir del desalojo a [redacted], basándose en un acto de venta de fecha 15 de septiembre de 2020, legalizado por el notario [redacted], en favor de [redacted], cuando el historial de la parcela núm. 454, DC. municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez; demuestra que él no tiene derechos registrados desde el año 2009, los cuales habían sido cancelados mediante adjudicación a favor del Banco Popular Dominicano conforme a la sentencia núm. 0078/2009 de fecha 13 de agosto de 2009.

29. En el presente caso, tras la debida ponderación del citado medio, 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 exponer la casación de la sentencia impugnada fundamentado en una alegada mala aplicación del

derecho y violación del artículo 86 de la Ley núm. 108-05 del Registro Inmobiliario, prescindiendo del establecimiento concreto, certero y directo de alguna de las modalidades que permiten los literales del artículo 10 de la Ley núm. 2-23 para el acceso del recurso de casación, es decir, sin justificar en modo alguno en cuál de las tres (3) causales previstas respecto de ese instituto apoya los aspectos y medio de casación, esto es sin justificar la necesidad imperiosa de la creación de doctrina a partir de una norma jurídica o dado que la sentencia impugnada resuelve puntos y cuestiones sobre los cuales existe jurisprudencia contradictoria. Por lo que, al no superar los presupuestos de admisibilidad, se declara inadmisible el medio examinado por falta de interés casacional objetivo.

30. Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que la misma contiene una relación completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

31. Al tenor de las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2026, sobre Recurso de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, lo que aplica para la parte correcurrida [redacted]. En cuanto a la parte correcurrida [redacted], de conformidad con las disposiciones establecidas en

el párrafo del referido 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.

VIII. 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 [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 2026-0042, de fecha 9 de febrero de 2026, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. [redacted] y [redacted], abogados de la parte correcurrida [redacted].

Exp. núm.:
Solicitud núm.: 2026-R0354085
Recurrente: y
Recurrido: y
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

TERCERO: COMPENSA las costas del procedimiento en cuanto a la parte correcurrida (Chucho)

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco y .

, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO que la sentencia que antecede ha sido dictada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.

am