REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]48
Solicitud núm.: 2026-R0022399
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y el [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1537

[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. 0031-TST-2025-S-00514, de fecha 5 de noviembre 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]48
Solicitud núm.: 2026-R0022399
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y el [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 12 de enero de 2026, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Dr. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 29 de enero de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Dra. [redacted] y las Lcdas. [redacted] Anyelina [redacted].

3. En este recurso de casación figuran como parte correcurrida el [redacted], el Registro de Títulos de Santo Domingo y la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, los cuales no han depositado memorial de defensa.

4. De conformidad con el correo electrónico de fecha 14 de enero de 2026, se advierte que el secretario general de la Suprema Corte de Justicia dio constancia del cumplimiento del artículo 26 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, mediante el cual comunicó el presente recurso de

Exp. núm.: [redacted]48
Solicitud núm.: 2026-R0022399
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y el [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

casación al Procurador General de la República para que emita su dictamen, sin que hasta la fecha exista constancia de haberlo emitido.

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de desalojo, en relación con las parcelas núms. 217-B-2-B31 y 217-B-2-B-30, DC. núm. 06, Santo Domingo, incoada por [redacted] contra el [redacted] y [redacted], la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0312-2024-S-0121 de fecha 24 de julio de 2024, que rechazó la litis.

6. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00514, de fecha 5 de noviembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: Acoge, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los señores [redacted], por intermedio de sus abogados apoderados, en contra de la sentencia núm. 0312-2024-SM122.de fecha 24 de julio del año 2024, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto

Exp. núm.: [redacted]48
Solicitud núm.: 2026-R0022399
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y el [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

conforme a la ley. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo Rechaza el referido recurso de apelación y, en consecuencia, confirma la sentencia núm. 0312-2024-S-0122 de fecha 24 de julio del año 2024, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, supliendo motivos. **TERCERO:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de [redacted], [redacted] Anyelina [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. **CUARTO:** Ordena a la secretaria del Tribunal, proceder a entregar en calidad de desglose las piezas aportadas por el solicitante en apoyo de sus pretensiones, previo dejar copia certificada en el expediente de los documentos a desglosar" (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos. **Segundo medio:** Evidente contradicción jurídica aplicada, ya que por un lado reconocen derechos y por el otro lo vulneran. **Tercer medio:** No valoración de las pruebas aportadas. **Cuarto medio:** Deliberación del caso totalmente alejada de la normativa aplicable".

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel R. Herrera Carbuccia

8. 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

Exp. núm.: [redacted]48
Solicitud núm.: 2026-R0022399
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y el [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

V. Sobre la admisibilidad del recurso de casación
En cuanto al interés casacional

9. 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.

10. 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].

11. De igual modo, *el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes, en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el*

[1] Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, del 17 de enero 2023, considerando sexto.

Exp. núm.: [redacted]48
Solicitud núm.: 2026-R0022399
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y el [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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].

12. Conviene destacar 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*

[2] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-01912, de 31 de agosto 2023.

Exp. núm.: [redacted]48
Solicitud núm.: 2026-R0022399
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y el [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia[3].

13. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza, son del tipo que genera un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al denunciar en el desarrollo de sus cuatros medios de casación, desnaturalización de los hechos y de las pruebas, contradicción jurídica, falta de valoración probatoria y deliberación alejada de la normativa aplicable, de ahí que al tratarse de medios sustentados en la noción de infracciones procesales estos deben ser valorados de forma directa sin que sea necesario acudir al denominado examen de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento jurídico, en tanto que se trata de situaciones que corresponden al interés casacional presunto según resulta del artículo 12 de la referida ley de casación.

14. Para apuntalar su primer, segundo, tercer y aspectos del cuarto medios de casación, la parte recurrente expone textualmente lo siguiente:

[3] Op. cit.

Exp. núm.: [redacted]48
Solicitud núm.: 2026-R0022399
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y el [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

"68: Que LA PRIMERA SALA DEL TRIBUNAL SU ERIOR DE TIERRAS DEPARTAMENTI , NO hizo una correcta apreciación de los hechos, ya que se trata de varios contratos de compra y venta, Los magistrados actuantes y representantes de la primera sala del Tribunal Contencioso Administrativo al dictaminar la sentencia evacuada: en sus páginas 1 y 2 de 18, toman las calidades de las partes envueltas recurrentes y recurridas demás que procedes y ser emplazadas como única referencia de algunas formalidades de las partes representadas en los procedimientos y hace los recuentos de notificación es y depósitos justificaciones de réplicas y del depósito del recurso de apelación de petición de nulidad por desalojo hecho al recurrente. De quien reconocen los depósitos del recurso y de documentos justificativos. 69: Que la cronología, hace la referencia dé los depósitos del recurso en tiempo oportuno ENUNCIADO RECONOCE EL RECURSO DEL RECURRENTE y reconociendo II solicitud. 70.- Que el Tribunal y los Magistrados actuantes, recuenta que el presidente del Tribunal ordena la notificación de las partes. 71,- Que todas y cada de las formalidades hechas en tiempo oportuno y los emplazamientos e petición de conclusiones y replicas. Reconociendo la sentencia, tomando la oportunidad y forman conocimientos de conclusiones dadas por el abogado de la parte recurrente. SR. RADHAME [redacted]. LOS MAGISTRADOS ACTUANTES Y RESPONSABLES DE LA SENTENCIA. 72. Tomando todas y cada una de los pedimentos y enunciados de los procesos recontados por los magistrados y que ellos a tener y tomar conocimientos de todo y ser notificado tal y como lo describen los magistrados actuantes en la presente sentencia del tribunal superior de tierras. Entendible es interpretado en sus respectivos pedimentos. 73. Que LAS OFICINAS DEL [redacted] ANTE LA JURISDICION INMOBILIARIA, DEPARTAMENTO CENTRAL, Mediante conclusión de defensa, argumento y concluyo aludiendo en sentido, que interponer el

Exp. núm.: [redacted]48
Solicitud núm.: 2026-R0022399
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y el [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

recurso el SR. RADHAME [redacted], no tenía título tomo en cuenta. 74. FIJAOS BIEN HONORABLES MAGISTRADOS QUE CONOCERAN DEL PRESENTE CURSO DE CASACION INTERPUESTO POR EL SR. RADHAME DOMINGO MPRTINEZ DIAZ, Y QUE DICE EL REPRESENTANTE DEL [redacted]DICE Y ESTABLECE, RECONOCIENDO: QUE EL RECURRENTE. No tenía título. Sabiendo que' el abogado ayudante del estado fue la trato en caso cuando le llego a las oficinas del [redacted] y en ese momento reconoció que todos los documentos presentados eran suficientes por demostrar con los actos presentados por el recurrente que todo era legar sus compras. Que estuviera tranque que con esos documentos no sería desalojado. 75. Que los jueces que integran el tribunal superior de tierras recurridas. Y donde se le solicita que declare bueno y valido los actos de ventas, suscrito entre el recurrente y los vendedores y compradores tal y figuran en uno de los actos presentados al tribunal. Actos de compra y ventas. 76: Que Los jueces que integran el tribunal superior de tierras LA PARTE RECURRIDA. Presenta escrito de defensa hace su petición y rechazó la petición del recurso del recurrente. Quien actuado contencioso bajo administrativo. los mandatos que rigen la materia y de las leyes complementarías del tribunal 77: Que Los jueces que integran la primera sala del Tribunal superior de tierras, los Magistrados actuantes se refieren a las informaciones continuadas en las conclusiones del recurrente. Además, primer pedimento hace nuestro relato íntegro expuesto en el recurso. ¡ornando como base desde el 78: Que Los Jueces actuantes y el Tribunal, no Tomaron en consideración todos y cada uno de los documentos enunciados en el orden en que fueron presentados desde el número 1 hasta. Y las mismo lo hicieron constar en el en la sentencia evacuada. 80. Que en la Sentencia. Los jueces que integran la primera sala el Tribunal superior de Sierras, SEGÚN SUS ENUMERACION INICIANDO no tomaron en cuenta ningunas todas y

Exp. núm.: [redacted]48
Solicitud núm.: 2026-R0022399
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y el [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

cada unan de las pruebas aportadas por la parte recurrente en sus mayorías violatorias de los derechos del recurrente. 81.- Que Los jueces que integran el Tribunal superior de tierras, SEGÚN SU ENUMERACION INICIANDO DESDE LA ENUMERA todas y cada una de las pruebas aportadas fueron obtenidas por el recurrente. 83.- Que LOS JUECES TOMAN EN CUENTA La Constitución en su artículo que la. La formalidad y la creación del Tribunal superior de tierras. 84.- Que los jueces. Refiriendo a su competencia y sus formalidades todas a favor de la parte recurrida. De una forma fría garantizando todos los derechos aplicados a la parte recurrida y en perjuicio de la parte recurrente, dejando claramente todas y cada una de las intenciones sin tomar en cuenta los derechos de la parte recurrente. 85.- Que el tribunal y los magistrados actuantes se refieren a la sentencia DICTADA POR LA segunda SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR de TIERRA. 86: Que El tribunal. Y los jueces actuantes toman como referencia el segundo dictamen de la sentencia emanada Tal y como lo toma la sentencia como referencia SEGUNDO: RECHAZA, en cuanto al fondo, el presente recurso interpuesto por el sr. [redacted], contra el [redacted] y el sr. [redacted]. por los motivos expuestos (...) 87: Que en ese tenor el tribunal pone como ejemplo su jurisprudencia emanada por su, propio Tribunal. Dichos enunciados externas en la misma sentencia evacuada. 88: Que continúan los magistrados actuando poniendo en y conocimieto todos a favor de la parte recurridas y en perjuicio de la parte recurrente... Que La parte recurrente entiende que los magistrados actuantes al hacer la valoración de la cosa juzgada y de la inanición. En los dos enunciados se ha confundido y han actuado con erróneas y más bien han tenido formación complaciente a favor de la parte recurrida. 90: Que Los magistrados han dado a entender su interpretación del recurso, la parte recurridas y el [redacted] actuaron en forma diligentes para causarle un perjuicio y un daño a la parte

Exp. núm.: [redacted]48
Solicitud núm.: 2026-R0022399
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y el [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

recurrente... 91: Que FIJAOS BIEN HONORABLES MAGISTRADOS. 92. Que HONORABLES MAGISTRADOS. EN PARTE, es donde se hace notar la terrible confusión y donde le crean el doble de daños a la parte recurrente 93.- que Los magistrados actuantes. Continúan sus motivaciones para a través de la presente sentencia declarar la invisibilidad...” (sic).

15. De la transcripción anterior resulta evidente que la parte recurrente se ha limitado en el desarrollo de los referidos medios, a formular alegatos genéricos, confusos e imprecisos, sustentados en apreciaciones subjetivas sobre la actuación de los jueces y de las partes del proceso, sin identificar de manera clara y concreta cuáles disposiciones legales habrían sido vulneradas por la corte a qua, ni explicar en qué consisten los vicios denunciados o de qué forma estos incidieron determinantemente en la solución del litigio; que, asimismo, sus planteamientos se reducen a cuestionar el relato procesal contenido en la sentencia, la valoración dada a sus pretensiones y pruebas, así como a reiterar argumentos relativos a la existencia de contratos de venta y alegadas actuaciones perjudiciales del [redacted] y de la parte recurrida, sin articular una crítica jurídica precisa contra los motivos decisorios de la sentencia impugnada, ni dirigir a esta Tercera Sala argumentos concretos que permitan comprobar y ponderar los agravios invocados.

Exp. núm.: [redacted]48
Solicitud núm.: 2026-R0022399
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y el [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

16. 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*[4]*;* 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*[5]. Finalmente, 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 una exposición clara, precisa y coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado*[6].

17. En ese orden, la parte recurrente se ha limitado a indicar agravios sin establecer cómo estos se han materializado en la sentencia impugnada, de manera precisa y certera, determinándose que los alegatos descritos en los medios de casación analizado son insuficientes e impiden a esta Tercera Sala examinarlos por falta de desarrollo ponderable.

[4] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017.
[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179.
[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

Exp. núm.: [redacted]48
Solicitud núm.: 2026-R0022399
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y el [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

18. En atención a lo expuesto, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, está imposibilitada de ponderar los agravios denunciados, por violación al artículo 16 de la Ley núm. 2-23 del 17 de enero 2023, sobre Recurso de Casación, por lo que deben ser declarados inadmisibles.

19. Apunta la parte recurrente, en algunos aspectos de su cuarto medio, aunque titulado como sexto, que el tribunal *a quo* incurrió en confusión respecto de las parcelas involucradas en el litigio, al considerar como una sola las parcelas núms. 217-B-2-B-31 y 217-B-2-B-30, DC. núm. 6, Distrito Nacional, desconociendo que una de ellas había sido adquirida de buena fe mediante contrato de venta; asimismo, sostiene que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos y las pruebas aportadas al proceso, al ordenar su desalojo del inmueble, sin ponderar adecuadamente los documentos depositados, la existencia de un contrato de venta y de una opción de compra, así como el alegado derecho de posesión y ocupación que ejercía sobre el inmueble, vulnerando con ello su derecho de defensa y el debido proceso.

20. La valoración de los aspectos y medios reunidos requiere referirnos a las incidencias originadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que

Exp. núm.: [redacted]48
Solicitud núm.: 2026-R0022399
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y el [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted] figura como titular registral de derechos sobre la parcela núm. 217-B-2-B-31, DC. núm. 6, Distrito Nacional, amparado en el certificado de título núm. 95-15369; b) que ante el [redacted] fue iniciado un procedimiento de desalojo respecto de las parcelas núms. 217-B-2-B-31 y 217-B-2-B-30, DC. núm. 6, Distrito Nacional, otorgándose a los ocupantes los plazos correspondientes para desocupar el inmueble; c) que [redacted] sostuvo tener derechos sobre una porción de terreno dentro de los referidos inmuebles, sustentando sus pretensiones en una cadena de contratos de venta; d) que mediante contrato de venta [redacted] habría transferido una porción de 392 metros cuadrados a [redacted]; e) que, posteriormente [redacted] habría vendido esa porción a [redacted] mediante contrato de fecha 11 de septiembre de 2006; f) que [redacted] habría vendido la indicada porción al hoy recurrente [redacted] mediante contrato de fecha 29 de abril de 2014; g) que [redacted] incoó una demanda en nulidad de desalojo ante la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la cual fue rechazada mediante sentencia núm. 0312-2024-S-0122 de fecha 24 de julio de 2024, reteniendo dicho tribunal que los

Exp. núm.: [redacted]48
Solicitud núm.: 2026-R0022399
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y el [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

documentos aportados consistían en simples fotocopias carentes de eficacia probatoria frente al certificado de título del titular registral; h) que inconforme con esa decisión, [redacted] interpuso recurso de apelación, recurso que fue decidido mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

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

"11. Verificando las pruebas que conforman el expediente el titular de la parcela 217-B-2-B-31 l distrito catastral núm. 6 del Distrito Nacional, es el señor [redacted] Este señor inició pro ante el [redacted] ante la Jurisdicción inmobiliaria, un procedimiento de desalojo, en el cual le fueron concedidos a los ocupantes de la parcela 17-B-2-B-31 y217S-2-B-30 del de 6 de Santo Domingo, los plazos establecidos en la y para desocupar el inmueble objeto de este apoderamiento. 12. E1 recurrente afirma que tiene derechos susceptibles de ser registrados en este proceso. Para demostrar esto presenta copia de actos de venta con el cual el señor [redacted] vende un Porción de terreno de 392 metros cuadrados dentro de la parcela 17-B-2-B-31 y217S-2-B-30 al señor [redacted]. También ha presentado un contrato suscrito entre [redacted] y [redacted], en el cual este último le vendió a [redacted], la misma porción de terreno en fecha 11 de septiembre del 2006, y, por último, presenta un contrato entre [redacted] y [redacted] en relación a la porción de terreno ya indica, y suscrito en fecha 29 de abril del año 2014. 13. La documentación

Exp. núm.: [redacted]48
Solicitud núm.: 2026-R0022399
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y el [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

presentada por la recurrente para sustentar su alegado derecho de propiedad resulta insuficiente en el contexto del presente proceso. El recurrente fundamenta su derecho en una cadena de transmisiones, privadas que, según alega, le otorgan propiedad sobre una porción del inmueble objeto de. litis. , Dicha cadena se compone de tres contratos de venta: (1) el supuesto contrato mediante el cual el señor [redacted], titular registe 1, habría vendido una :porción de: 392 .metros cuadrados al señor [redacted]; (2) el contrato en el que [redacted] habría transferido esa misma porción al señor [redacted], en fecha 11 de septiembre de - 2006; y (3) finalmente, el contrato por el cual [redacted] habría vendido la indicada porción al hoy recurrente [redacted], el 29 de abril de 2014. 14.Sin embargo, la documentación aportada consiste únicamente en fotocopias de esos contratos, cuya autenticidad y validez no pudieron ser verificadas. En particular, la copia del contrato inicial entre [redacted] y [redacted] y el contrito entre este último y [redacted], presenta espacios ilegibles y carece de la legalización de las huellas dactilares del señor Caminero, formalidad exigida por la Ley núm. 301 sobre Notariado, vigente a la fecha de su suscripción. Además, el notario actuante no se hizo acompañar de los dos testigos requeridos por la ley, lo que afecta la validez formal y la autenticidad del acto notarial. 15. Asimismo, consta en la resolución que ordenó el desalojo por anta el [redacted] que durante dicho proceso se requirió al recurrente depositar los originales de los contratos a fin de realizar experticia caligráfica, requerimiento que nunca fue cumplido. En consecuencia, este tribunal carece de elementos que permitan oponer simples copias negadas por el titular registral a la fuerza probatoria de un certificado de título; conforme a lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley núm. 106-05 sobre Registro Inmobiliario…En el presente caso los recurrentes,

Exp. núm.: [redacted]48
Solicitud núm.: 2026-R0022399
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y el [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

no han probado que la ocupación que ellos tenía en el inmueble estuviera fundamentadla en autorizaciones o contratos con el propietario del inmueble. 18. Que, por todo lo anterior decidimos rechazar el recurso de apelación y, en consecuencia, confirmamos la sentencia núm. 0312-2024-S-0122 de fecha 24 de julio del año 2024, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, supliendo motivos, tal y como se hará constaren la parta dispositiva de la presente sentencia" (sic).

22. De la lectura de la sentencia impugnada se advierte, que contrario a lo alegado por la parte recurrente, el tribunal *a quo* identificó correctamente los inmuebles objeto del litigio y examinó de manera expresa la documentación aportada por el hoy recurrente, incluyendo la cadena de contratos de venta en que sustentaba sus pretensiones; que, en ese sentido, el tribunal *a quo* comprobó esos documentos consistían en simples fotocopias cuya autenticidad y validez no pudieron ser verificadas, reteniendo además irregularidades formales en los actos de venta y la ausencia de los originales requeridos para fines de experticia caligráfica, motivos por los cuales consideró que tales piezas resultaban insuficientes para ser opuestas al certificado de título que amparaba al titular registral del inmueble; que, de conformidad con la jurisprudencia constante de esta Tercera Sala, los jueces del fondo son soberanos en la apreciación y valoración de las pruebas

sometidas a su escrutinio, salvo desnaturalización, vicio que no se verifica en la especie.

23. Asimismo, contrario a lo alegado por el recurrente, el tribunal *a quo* expuso motivos suficientes, precisos y coherentes para retener que el procedimiento de desalojo fue realizado conforme a derecho y que no habían sido probados derechos registrados oponibles al titular del inmueble, sin que se advierta desnaturalización alguna de los hechos ni de las pruebas de la causa; que, en efecto, ha sido juzgado de manera reiterada por la Suprema Corte de Justicia *que no incurre en el vicio de falta de base legal la sentencia que contiene una relación completa de los hechos de la causa y motivos suficientes que permitan a esta Corte de Casación ejercer su poder de control verificar la correcta aplicación de la ley*[7]; por consiguiente, procede desestimar los aspectos examinados del medio analizado.

24. 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.

[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 2, 12 de diciembre de 2012. BJ. 1228.

Exp. núm.: [redacted]48
Solicitud núm.: 2026-R0022399
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y el [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

25. 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.

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de acuerdo 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-00514, de fecha 5 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, 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 las Lcdas. Yastridis

Exp. núm.: [redacted]48
Solicitud núm.: 2026-R0022399
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y el [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted] Anyelina [redacted], quienes afirman avanzarlas en su mayor parte.

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 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

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-21-01427
Solicitud núm.: 2025-R1391438
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted] Co., C. por A. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1544

[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] y [redacted], contra la sentencia núm. 202501497, de fecha 20 de octubre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0495-21-01427
Solicitud núm.: 2025-R1391438
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted] Co., C. por A. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 31 de diciembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la compañía [redacted] Co., SRL., mediante memorial depositado en fecha 23 de enero de 2026, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted]

II. Antecedentes

3. En ocasión de una solicitud de aprobación de trabajos de deslinde con relación a la parcela núm. 453, distrito catastral núm. 06, resultando la parcela núm. [redacted]68, ubicada en el municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, a requerimiento de [redacted] Co., C. por A., representada por [redacted], con la oposición de [redacted] y [redacted]. Asimismo, siendo notificados en calidad de colindantes el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales y el Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos (Indrhi), la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago dictó la sentencia núm.

Exp. núm.: 0495-21-01427
Solicitud núm.: 2025-R1391438
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted] Co., C. por A. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

20230715, de fecha 3 de noviembre de 2023, mediante la cual fueron aprobados los trabajos de deslinde.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted] y [redacted], con la participación del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en calidad de correcurrido. En el marco de ese recurso se procuró la anotación de área protegida en el registro complementario del inmueble deslindado, en razón de que estaba ubicado en la vista panorámica de la carretera Santiago-La Cumbre-Puerto Plata; pedimento que fue rechazado por no estar sustentado en pruebas técnicas. En ese sentido, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó la sentencia núm. 202501497, de fecha 20 de octubre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: En cuanto al fondo, RECHAZA, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente, el recurso de apelación interpuesto en fecha 12 de enero del 2024, por los señores [redacted] y [redacted], quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a al Dr. [redacted], y los licenciados [redacted], en consecuencia: **SEGUNDO:** CONFIRMA, en todas sus partes, la sentencia número 20230715, de fecha 03 de noviembre del 2023, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, Sala II, en ocasión del proceso de deslinde practicado dentro de la Parcela núm. 453, del Distrito Catastral núm. 6, del municipio y provincia de Santiago,

Exp. núm.: 0495-21-01427
Solicitud núm.: 2025-R1391438
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted] Co., C. por A. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

resultando la Designación Catastral Posicional núm. [redacted]68, del municipio de Santiago de Los Caballeros, provincia Santiago, con un área de 5,894.29 metros cuadrados. **TERCERO:** CONDENA, a la parte recurrente, señores [redacted], al pago de las costas del procedimiento, con distracción en provecho de los licenciados [redacted], quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad. **CUARTO:** ORDENA a la secretaria de este Tribunal DAR PUBLICIDAD a la presente sentencia y una vez la misma adquiera la autoridad de la cosa juzgada comunicarla al Registro de Títulos de Santiago y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales departamento Norte" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Por errónea aplicación de la ley. **Segundo medio**: Falta de ponderación de elementos probatorios. **Tercer medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos".

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. Incidentes

Exp. núm.: 0495-21-01427
Solicitud núm.: 2025-R1391438
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted] Co., C. por A. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

7. En su memorial de defensa la parte recurrida solicita, de manera principal, que se declare inadmisible el recurso de casación por los motivos siguiente: a) por haberse interpuesto fuera del plazo legal, en violación del artículo 14 de Ley núm. 2-23; y b) por falta de interés casacional taxativo en virtud del artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23.

8. Como los anteriores pedimentos tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlos con prioridad, atendiendo a un correcto orden procesal y a la verdadera calificación de los pedimentos.

a) en cuanto a la admisibilidad del recurso de casación por extemporáneo

9. El artículo 14, párrafo I, de la Ley núm. 2-23 dispone que: *El recurso de casación contra las sentencias contradictorias o reputadas contradictorias, dictadas en única o en última instancia, se interpondrá dentro del plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir de la notificación de la sentencia, salvo que esta u otra ley disponga un plazo distinto. Párrafo I.- El plazo para recurrir en casación siempre será computado en días hábiles y con aumento en razón de la distancia.*

10. En el expediente consta que el memorial de casación fue depositado el 31 de diciembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial. Igualmente, figura el acto núm. 1118/2025, de fecha 24 de noviembre de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual se notificó la sentencia ahora

Exp. núm.: 0495-21-01427
Solicitud núm.: 2025-R1391438
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted] Co., C. por A. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

impugnada a requerimiento de la sociedad comercial [redacted] Co., SRL. Dicha notificación fue dirigida a [redacted] y [redacted], en el domicilio [redacted], siendo recibida por [redacted], en calidad de esposa de [redacted], y en nombre propio. Asimismo, se notificó al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en su sede ubicada en la Autopista Duarte, Kilómetro 4, Los Alamos – Monte Verde, siendo recibida por [redacted], en calidad de secretaria. Cabe destacar que dicho domicilio coincide con el fijado por la parte recurrente ante la jurisdicción de fondo, por lo que la notificación se considera válida para iniciar el cómputo del plazo del recurso de casación.

11. Sobre la base de lo antes puesto, conta que la sentencia fue notificada el 24 de noviembre de 2025, por lo que el plazo franco para interponer el recurso vencía el 23 de diciembre de 2025. Dicho plazo debe aumentarse en 5 días, en razón de la distancia de 158 kilómetro entre el municipio Gurabo, provincia Santiago (lugar de la notificación) y el Distrito Nacional, (sede de la Suprema Corte de Justicia), lo cual sitúa como fecha límite el 9 de enero de 2026. Para el cómputo de este plazo, deben excluirse los días no laborales para el Poder Judicial: 24, 25, 26 y 31 de diciembre de 2025, así como los días

Exp. núm.: 0495-21-01427
Solicitud núm.: 2025-R1391438
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted] Co., C. por A. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

1, 2, 5 y 7 de enero de 2026, estos últimos correspondientes a las festividades de Año Nuevo, Reyes Magos y el día del Poder Judicial. En ese sentido, aunque el recurso fue interpuesto 31 de diciembre de 2024, conforme al memorial depositado vía el portal digital del Poder Judicial, al haberse realizado en un día no laborable para el Poder Judicial, se considera como fecha efectiva el siguiente día hábil, es decir, el 6 de enero de 2026. En consecuencia, procede rechazar la solicitud de inadmisibilidad por extemporaneidad planteada por la parte recurrida, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

b) en cuanto a la inadmisibilidad por ausencia de interés casacional

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*

[1] Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, del 17 de enero 2023, considerando sexto.

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. Conviene destacar 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*[3].

[2] SCJ, Primera Sala, sent. scj-ps-23-01912, de 31 de agosto 2023.
[3] Op. cit.

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, ello 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.

16. En ese sentido, esta Tercera Sala advierte que la parte recurrente articula diversos medios de casación mediante los cuales denuncia varios vicios. Por un lado, invoca falta de ponderación de los elementos probatorios y desnaturalización de los hechos y documentos, vicios que, por su naturaleza, generan un interés casacional presunto, al referirse a infracciones de las reglas que rigen el dictado de la decisión impugnada. Por otro lado, denuncia errónea aplicación de la ley, vicio que, en principio, podría generar interés casacional objetivo. Razón por la que se desestima el medio de inadmisión propuesto *y se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso de casación*.

VI. Sobre el recurso de casación

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

Exp. núm.: 0495-21-01427
Solicitud núm.: 2025-R1391438
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted] Co., C. por A. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

17. Para apuntalar su segundo y tercer medios de casación, examinados de manera conjunta por su estrecha vinculación, la parte recurrente sostiene, en síntesis, que el tribunal de alzada incurrió en omisión al no realizar una valoración íntegra y efectiva de los medios probatorios aportados al proceso, particularmente de los documentos y de los informes técnicos. Si bien el tribunal reconoció la existencia de dichas pruebas, concluyó erróneamente que no se presentaron elementos nuevos, sin examinar de manera adecuada el informe del agrimensor [redacted], el cual contenía datos relevantes sobre los linderos de las parcelas en conflicto. En ese contexto, alega que el tribunal *a quo* otorgó prevalencia al informe del agrimensor contratista y al del inspector nacional, sin efectuar una debida comparación técnica entre estos ni incorporar al análisis el informe previamente señalado. Tal actuación, según la parte recurrente, vulnera el principio de igualdad de armas y el derecho de defensa.

18. Asimismo, se objeta que el tribunal *a quo* rechazara la solicitud de un nuevo peritaje, pese a haber reconocido una alegada insuficiencia probatoria, lo que evidencia una contradicción en su razonamiento. Los recurrentes afirman que la falta de un análisis conjunto, armónico y completo de las pruebas condujo al tribunal a desnaturalizar los hechos de la causa, al ignorar que la ocupación indebida de parte de la parcela 450 por la compañía José

Exp. núm.: 0495-21-01427
Solicitud núm.: 2025-R1391438
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted] Co., C. por A. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Méndez & Co., C. por A., se encontraba acreditada mediante el referido informe técnico. Finalmente, sostiene que el tribunal *a quo* incurrió en una interpretación errónea de los informes técnicos, al confundir los límites físicos con los cartográficos sin justificación técnica, así como al atribuir al informe de inspección de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales un alcance superior al que realmente tenía. Esta incorrecta valoración impidió advertir la superposición de terrenos denunciada, afectando la correcta aplicación de la ley.

19. La valoración de los medios reunidos requiere referirnos a las incidencias surgidas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, según se desprende de la sentencia impugnada y de los documentos a los que esta se refiere: a) la compañía [redacted] Co., C. por A., sometió a trabajos técnicos de deslinde la porción de 5,894.29 metros cuadrados, ubicada en la parcela núm. 453, Distrito Catastral núm. 6, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; b) en la etapa judicial intervinieron voluntariamente [redacted] y [redacted], oponiéndose a la aprobación de los trabajos técnicos, bajo el fundamento de que la porción deslindada se superponía a su propiedad; c) como consecuencia de la oposición se ordenó, como medida de instrucción, una inspección a cargo de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, para la cual las partes

Exp. núm.: 0495-21-01427
Solicitud núm.: 2025-R1391438
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted] Co., C. por A. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

depositaron informes de sus respectivos agrimensores contratistas; d) el inspector designado concluyó en su informe que no existía superposición entre la porción deslindada y la de los oponentes, por lo que el juez apoderado aprobó las trabajos de deslinde y ordenó al registro de la parcela resultante; d) inconformes con esta decisión, [redacted] y [redacted] interpusieron un recurso en apelación, alegando perjuicio del deslinde y solicitando una nueva inspección; e) el tribunal *a quo* al constatar que ya se había realizado el levantamiento parcelario por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales correspondiente y en ausencia de nuevas pruebas que demostraran la superposición alegada, rechazó el recurso y confirmó la sentencia apelada.

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

"7. La lectura de la sentencia recurrida revela que el juez de primer grado rechazó la oposición a deslinde hecha por los hoy recurrente, señores [redacted] y [redacted], por no haber aportado prueba fehaciente de que al realizar el deslinde en cuestión, el agrimensor contratado haya afectado ocupación alguna de estos dentro de la parcela originaria o alguna otra parcela, ya que ni siquiera han demostrado tener ocupación dentro del inmueble objeto de deslinde; como tampoco aportaron pruebas que permitieran al tribunal determinar que estos tuviera la ocupación de las porción de parcela deslindada, o que hayan hecho acto de ocupación de la misma, o de parte de esta, previo al proceso de deslinde en cuestión. 8. Tal y como indicó la parte recurrente, la decisión del juez a quo

Exp. núm.: 0495-21-01427
Solicitud núm.: 2025-R1391438
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted] Co., C. por A. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

estuvo sustentada en el informe realizado por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, el cual fue ordenado en virtud de la contradicción existente entre el informe rendido por el agrimensor contratado por la parte oponente, hoy recurrentes y el agrimensor contratista; estableciendo el órgano técnico de la Jurisdicción Inmobiliaria en su informe: (sic) *" Una vez que fue posible darles la correcta ubicación a las parcelas Nos. 450 y 453 del [redacted]. 6 verificamos que, el límite actual de la parte norte de la parcela No. 453 –el cual corresponde a la pared de block- guarda relación con el límite catastral de dicha parcela y que, la mensura de la p. [redacted]68, se encuentra totalmente dentro de su parcela de origen (P. 453)…"* . Además, se evidencia que el juez *a quo* ordenó la comparecencia del técnico calificado que tenga conocimiento suficientes para poder responder a los cuestionamientos que sean necesarios respecto de la inspección realizada por dicho órgano y, habiendo comparecido el señor [redacted], inspector nacional de Dirección Nacional de Mensura Catastrales, en audiencia de fecha 30/05/2023, el mismo declaró entre otras cosas, que en lo que respecta a la porción de parcela objeto de deslinde, no hay afectación de la parcela 450 del D. C. 6, y que el levantamiento hecho respecto de la posicional resultante cae y coincide con la realidad en el terreno. 10. (…) la parte recurrente procuraba que esta alzada ordenara un nuevo levantamiento parcelario a cargo del director de inspección de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales; pedimento que en su momento fue rechazado por el tribunal puesto que ya reposa en el expediente un informe de inspección de campo en el que dicho órgano técnico plasma las conclusiones luego de haber realizado los trabajos de campo y gabinete. 11. En ese sentido, al analizar el expediente y las pretensiones de los recurrentes, se constata que las mismas guardan su fundamento en los mismos hechos invocados en primer grado sin que hayan aportado nuevas pruebas que permitieran a este Tribunal variar la decisión tomada por el juez de primer grado, máxime cuando la misma fue emitida

bajo la ponderación del informe oficial rendido por la institución reguladora especializada, la Dirección General de Mensuras Catastrales" (sic).

21. El tribunal *a quo* continúa motivando:

"12. Es preciso señalar que, dentro del marco legislativo de la Jurisdicción Inmobiliaria –Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario– se establece que la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales es el órgano que ofrece el soporte técnico a la Jurisdicción Inmobiliaria en lo referente a las operaciones técnicas de mensuras. Como tal, constituye el órgano técnico especializado, investido de la atribución de supervisar, inspeccionar y validar todos los aspectos relacionados con los levantamientos parcelarios y las operaciones técnicas sobre los inmuebles. En virtud de su función institucional, sus informes adquieren carácter vinculante y definitivo en lo que concierne a la valoración técnica de cada caso en particular, configurándose como un órgano de cierre. 13. De ahí que, una vez la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales evacúe un informe debidamente sustentado y conforme a los procedimientos reglamentarios, se entiende que la decisión técnica ya ha sido agotada por la autoridad competente; de manera que lo establecido por dicho órgano constituye el referente válido y suficiente para sustentar la decisión del tribunal. 14. En esas atenciones, el tribunal deja establecido que los señores [redacted] y [redacted], resulta que la señora [redacted], no han probado ante este tribunal que sus derechos están siendo afectados por el presente deslinde, quedando su oposición desprovista de fundamento legal al no aportar prueba alguna que contenga detalles técnicos capaces de generar mayor fuerza probatoria que el informe de mensura; por lo que este tribunal tiene a bien rechazar las conclusiones de la parte recurrente por no haber aportado pruebas que fundamenten su oposición al presente proceso de deslinde. " (sic).

Exp. núm.: 0495-21-01427
Solicitud núm.: 2025-R1391438
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted] Co., C. por A. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

22. De la lectura de la sentencia impugnada se desprende que el tribunal *a quo* estableció que el juez de primer grado rechazó la oposición al deslinde debido a que los recurrentes no aportaron pruebas fehacientes que acreditaran ocupación sobre el inmueble ni afectación alguna derivada del proceso. Asimismo, verificó que la decisión estuvo sustentada en el informe de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, el cual determinó que el deslinde se encuentra correctamente ubicado dentro de su parcela de origen y no afecta parcelas colindantes, conclusiones que fueron corroboradas en audiencia por un inspector técnico. En ese sentido, el tribunal rechazó la solicitud de un nuevo levantamiento parcelario, al considerar suficiente el informe técnico existente por haber sido emitido por el órgano especializado de la jurisdicción. De igual forma, constató que los recurrentes se limitaron a reiterar los mismos argumentos expuestos en primer grado, sin aportar nuevas pruebas que justificaran modificar la decisión impugnada. Se resaltó que la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales es el órgano técnico competente cuyas conclusiones tienen carácter vinculante en materia de mensuras. En consecuencia, al no demostrar los recurrentes afectación a sus derechos ni presentar pruebas técnicas capaces de desvirtuar dicho informe, su oposición fue considerada infundada y, por tanto, rechazada.

Exp. núm.: 0495-21-01427
Solicitud núm.: 2025-R1391438
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted] Co., C. por A. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

23. En ese sentido, el punto discutido en el presente caso se circunscribe, principalmente, a determinar si la corte incurrió en desnaturalización de las pruebas al afirmar que no existe superposición entre la parcela deslindada y la de su oponente. Asimismo, la parte recurrente sostiene que se le otorgó un mayor alcance al informe de inspección rendido por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y fue obviado el informe de su agrimensor contratista [redacted] que evidenciaba claramente la afectación del lindero en la que se sustentaba la oposición a la aprobación.

24. En lo relativo a la desnaturalización de las piezas documentales, este vicio supone que a los documentos establecidos como verdaderos no se le ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza. Este vicio casacional constituye una vía en que se permite a esta Tercera Sala evaluar los documentos que fueron presentados por las partes por ante la jurisdicción de fondo, con la finalidad de determinar si la interpretación otorgada por la corte se corresponde con lo que en efecto se deriva de estos. Para su ponderación, es necesario que la pieza que se alega desnaturalizada sea aportada en casación, o que –en su defecto— su contenido conste transcrito en el fallo impugnado.

25. La corte de apelación transcribió en su fallo parte del contenido del informe, en la forma que consta en su párrafo 8: *"Una vez que fue posible darles*

Exp. núm.: 0495-21-01427
Solicitud núm.: 2025-R1391438
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted] Co., C. por A. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

la correcta ubicación a las parcelas Nos. 450 y 453 del [redacted]. 6 verificamos que, el límite actual de la parte norte de la parcela No. 453 –el cual corresponde a la pared de block- guarda relación con el límite catastral de dicha parcela y que, la mensura de la p. [redacted]68, se encuentra totalmente dentro de su parcela de origen (P. 453)…" .

26. De su lado, la parte recurrente aportó el informe de inspección emitido por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, en fecha 26 de diciembre de 2022, en el que consta, en síntesis, lo siguiente: 1. Que en el levantamiento parcelario estuvieron presentes los agrimensores [redacted] y [redacted], [redacted], y los abogados representantes de las partes; 2. Que se procedió a escuchar a cada uno de los presentes, quienes expusieron la forma en que se encontraban materializadas sus respectivas parcelas; 3. Que el agrimensor [redacted] explicó los hitos históricos que tomó como base la elaboración de su informe. Posteriormente, se procedió a su levantamiento, constatándose que se trataba bornes de concreto con apariencia de antigüedad; 4. Que, una vez ubicadas las parcelas núms. 450 y 453, se verificó que el límite actual de la parte norte de la parcela núm. 453 -correspondiente a una pared de block- guarda relación con el límite catastral de dicha parcela, encontrándose la mensura de la parcela resultante totalmente dentro de su parcela de origen; 5. Con base

en el levantamiento realizado en el terreno y la consulta exhaustiva de los documentos públicos contenidos en el Registro Inmobiliario, se pudo verificar que la parcela deslindada no afecta, parcial ni totalmente, los terrenos pertenecientes a la parcela núm. 450.

27. En ese contexto es importante resaltar que, en *un proceso de deslinde es deber del tribunal, cuando las partes en conflicto se han servido de informes que son disímiles de otro, requerir que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales emita por intermedio de uno de sus inspectores una opinión concluyente desde el punto de vista catastral*[4]. Asimismo, ha sido establecido que *entra dentro del poder que los jueces tienen en la valoración de las pruebas que le son sometidas acoger el informe técnico que a su juicio tiene mayor verosimilitud, dando motivos que justifiquen las razones para acogerlo. El tribunal puede sustentar su fallo en el informe rendido por los agrimensores al servicio de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, ordenado por dicho tribunal para comprobar la situación catastral, así como descartar el informe realizado por los agrimensores contratados por una de las partes*[5].

28. La Dirección General de Mensuras Catastrales es el órgano encargado de brindar soporte técnico a la Jurisdicción Inmobiliaria en lo relativo a las operaciones de mensura y catastro, con el propósito de verificar la regularidad de los trabajos realizados por agrimensores particulares. En ese contexto, las

[4] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 65, 16 de septiembre 2020, [redacted]. 1318, pp. 3949-3960.
[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 2, 7 de octubre 2015, [redacted]. 1259, pp. 1260-1268.

medidas de inspección constituyen un instrumento técnico probatorio determinante para establecer si los trabajos de campo cumplen con o no con las exigencias normativas[6].

29. En ese sentido, la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal *a quo,* tomando en consideración las precisiones hechas por el juez de primer grado, así como las conclusiones del informe pericial constató la regularidad de los trabajos técnicos. Asimismo, determinó que la parte recurrente no demostró la superposición alegada, indicando que no fueron aportadas pruebas capaces de invalidar las verificaciones efectuadas por el inspector. En consecuencia, desestimó la realización de una nueva medida de inspección por considerarla innecesaria, al no aportar elementos nuevos al proceso.

30. Tal como sostiene la parte recurrente, resultaría violatorio rechazar la celebración de una medida de inspección destinada a evaluar la regularidad de los trabajos técnicos de un deslinde y, posteriormente, desestimar las pretensiones de las partes por falta de pruebas. No obstante, en el presente caso se advierte que, según su memorial de casación, la parte recurrente alega que no fueron valorados diversos documentos, entre ellos, actos de notificación, actos de venta y ratificación de venta y la sentencia emitida por el tribunal de primer grado. Sin embargo, tales documentos, por sí solos, no

[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 139, 8 de julio 2020, [redacted]. 1316, pp. 4414-4433.

justificaban la realización de una nueva inspección, máxime cuando el tribunal *a quo* constató que dicha medida ya había sido realizada y que existía un informe en el cual se estableció que el deslinde no afectaba la ocupación de los oponentes.

31. En cuanto al alegato relativo a la falta de comparación entre el informe rendido por el inspector y el elaborado por su contratista, el agrimensor [redacted], resulta pertinente destacar que los informes emitidos por agrimensores particulares sirven de sustento de sus alegatos y pretensiones, y constituyen un requisito para la realización de la medida de instrucción, conforme al artículo 36, párrafo IV[7], de la Resolución núm. 789-2022, que instituye el Reglamento General de Mensuras Catastrales. Asimismo, el párrafo VII[8] del mismo artículo establece que el informe de inspección debe contener, de manera objetiva, los elementos constatados y verificados en el terreno, así como una ponderación de los aspectos técnicos requeridos.

32. De lo anterior se desprende que, dado que la inspección tenía como finalidad determinar si la parcela deslindada afectaba o no la correspondiente

[7] Párrafo IV. *En los procesos de interés privado, para que los tribunales o el* [redacted] *puedan solicitar una inspección, debe haberse realizado con anterioridad por lo menos un peritaje o informe técnico, y subsistir dudas sobre este. El informe correspondiente debe ser remitido conjuntamente con la solicitud.*

[8] Párrafo VII. *Si los tribunales o el* [redacted] *han solicitado una inspección, el informe de inspección debe contener objetivamente los elementos constatados y verificados en el terreno y, si así lo hubiere referido el solicitante, hace una ponderación de los aspectos técnicos solicitados (…).*

a los oponentes, y considerando que los agrimensores tuvieron la oportunidad de presentar sus observaciones tanto verbalmente como mediante sus respectivos informes, correspondía al tribunal *a quo* valorar si el informe de inspección emitido resultaba concluyente y suficiente para establecer, sin lugar a duda, la existencia de superposición alegada.

33. En el caso que nos ocupa, el tribunal *a quo* advirtió que del análisis de las pruebas se desprendía que, si bien los recurrentes alegaban la existencia de una superposición, el inspector, luego de ejecutar el trabajo de campo, concluyó que no existía afectación alguna. A ello se sumó la ausencia de pruebas técnicas idóneas que evidenciaran una ocupación incorrecta del lindero supuestamente afectado, requisito esencial para rechazar la aprobación de los trabajos de deslinde. Esta situación condujo al tribunal a confirmar la decisión recurrida. En consecuencia, ante la insuficiencia probatoria verificada, se concluye que hubo una adecuada apreciación de los hechos y documentos, por lo que procede desestimar los medios de casación analizados.

b) en relación con los demás 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

34. Para apuntalar su primer medio de casación, la parte recurrente sostiene,

en suma, que el tribunal *a quo* incurrió en una errónea aplicación de la ley al confirmar la decisión de primer grado sin un análisis propio, limitándose a reproducir sus razonamientos y fundamentos, pese a las objeciones planteadas por los recurrentes. El punto central del agravio radica en la incorrecta interpretación y aplicación del literal "d" del artículo 13 de la Resolución núm. 355-2009, relativo al margen de tolerancia de hasta un 5% en la superficie a deslindar. Según los recurrentes, los tribunales aplicaron indebidamente esta tolerancia al permitir una extensión que afectó una parcela distinta (propiedad de los oponentes), vulnerando así su derecho de propiedad. Asimismo, sostienen que no se aplicaron correctamente otras disposiciones del mismo reglamento (literal "e" y artículo 9), que limitan dicha tolerancia a casos específicos y exigen verificar la totalidad de los derechos sobre la parcela. Destacan que ambos inmuebles estaban claramente delimitados por linderos materiales, por lo que no procedía ampliar la superficie más allá de lo permitido. En consecuencia, alegan que la decisión permitió una ocupación superior al 5% (más de 250 m²) y fuera de la parcela original, configurando una aplicación indebida de la norma y justificando el vicio de casación por error de derecho.

35. En adición, señala que las anteriores aseveraciones reúnen todos los requisitos necesarios para que se verifique el vicio casacional de errónea

aplicación de la ley, el cual al tenor de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, se recoge en los siguientes precedentes jurisprudenciales vinculantes: "Infracción procesal es 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. - *Sentencia de agosto de 2025, Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia.* El Interés casacional reviste 3 vertientes. - Interés casacional objetivo y las dos vertientes del interés casacional presunto. - Explicación de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia (TS-SC]). - *Criterio reiterado." Sentencia de agosto de 2025, Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia.*

36. Tras la debida ponderación del primer medio de casación propuesto por la parte recurrente, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia advierte que no concurre la presencia de un interés casacional objetivo orientado a la formación de la jurisprudencia. Ello así, en razón de que Los fallos citados no guardan relación directa con el agravio denunciado en esta Corte de Casación, lo que impide determinar si la decisión impugnada se aparta del criterio previamente establecido por esta Tercera Sala. En consecuencia, el recurso bajo examen no cumple con el requisito mínimo de dos precedentes jurisprudenciales pertinentes. Asimismo, se ha prescindido del señalamiento concreto, certero y directo de alguna de las modalidades previstas en los

literales del artículo 10 numeral 3) de la Ley núm. 2-23, para el acceso al recurso de casación, es decir, no se justifica de qué forma el fallo impugnado se encuentra en oposición con la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia. Por tanto, al no superarse los presupuestos de admisibilidad, procede declarar inadmisible el medio examinado por falta de interés casacional objetivo y, en consecuencia, rechazar el presente recurso.

37. 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] y [redacted], contra la sentencia núm. 202501497, de fecha 20 de octubre de 2025, dictada por el Tribunal

Exp. núm.: 0495-21-01427
Solicitud núm.: 2025-R1391438
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted] Co., C. por A. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Superior de Tierras del Departamento Norte, 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].

[redacted], Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.

rr

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-21-00077
Solicitud núm.: 2026-R0243282
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Eshisa, SRL., y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

SCJ-TS-26-1491

[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] y [redacted], contra la sentencia núm. 202501849, de fecha 19 de diciembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del

Exp. núm.: 0495-21-00077
Solicitud núm.: 2026-R0243282
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Eshisa, SRL., y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 3 de marzo de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la entidad Eshisa, SRL., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 17 de noviembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y Dr. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de actos de ventas y nulidad de transferencia por simulación, con relación al solar núm. 07, manzana núm. 2019, distrito catastral núm. 01, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, incoada por [redacted] y [redacted], contra [redacted], Emmanuel

Exp. núm.: 0495-21-00077
Solicitud núm.: 2026-R0243282
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Eshisa, SRL., y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

[redacted], Edelmiro [redacted], [redacted], [redacted], Eshisa, SRL., [redacted] y [redacted], la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 20230363, de fecha 19 de junio de 2023, que rechazó parcialmente la demanda, en cuanto a la transferencia del inmueble objeto de la litis, y declaró inadmisible la demanda, en cuanto a la nulidad de los actos de ventas, por no haber sido inscritos en el Registro de Títulos.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202501849, de fecha 19 de diciembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: En cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación parcial interpuesto en fecha veinticuatro (24) de enero del año dos mil veinticuatro (2024), por los señores [redacted] y [redacted], legalmente representados por los licenciados [redacted] y [redacted], en contra de la Sentencia No. 20230363, dictada fecha diecinueve (19) de junio del año dos mil veintitrés (2023), por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del distrito judicial de Santiago, referente a la Litis sobre Derechos Registrados (demanda en impugnación de contratos de venta y nulidad de transferencia por

simulación), relativa al Solar No. 07, Manzana No. 2019, del distrito catastral No. 01, del municipio y provincia de Santiago. En consecuencia, se CONFIRMA la indicada sentencia. **SEGUNDO:** CONDENA a las partes recurrentes, señores [redacted] y [redacted], al pago de las costas del procedimiento, en provecho y distracción del licenciado [redacted], abogado que afirma estarlas avanzando en su totalidad. **TERCERO:** ORDENA a la secretaria de este Tribunal DAR PUBLICIDAD a esta sentencia conforme mandato legal (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación a la ley por errónea interpretación del artículo 2268 del Código Civil Dominicano. Falta de base legal. **Segundo medio**: Desnaturalización de los hechos y de la prueba documental. **Tercero medio:** Falta de motivación. **Cuarto medio:** Violación al derecho de defensa y al debido proceso" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

6. Esta sala es competente para conocer del presente recurso de conformidad con lo establecido en los artículos 154 numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación.

Exp. núm.: 0495-21-00077
Solicitud núm.: 2026-R0243282
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Eshisa, SRL., y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

V. Sobre el defecto de la parte correcurrida [redacted]

7. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte correcurrida [redacted], conforme al párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

8. La Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, en su artículo 19 establece que, una vez depositado el memorial de casación y el inventario de los documentos en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, la parte recurrente debe notificar acto de emplazamiento en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir del depósito. En los párrafos I y II dispone lo siguiente: *Párrafo I.- El acto será notificado a la persona misma que se emplaza o en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto de notificación de la sentencia, si fuere el caso. Párrafo II.- El acto de emplazamiento llevará anexo una copia con constancia de recibo del memorial de casación y el inventario de los documentos que hubieren sido depositados conjuntamente, a pena de nulidad si produce indefensión.*

9. El artículo 21 de la referida norma consagra que la parte emplazada dispone de un plazo no [redacted] (10) días a partir del emplazamiento para depositar su memorial de defensa con constitución de abogado en la

secretaría general de la Suprema Corte de Justicia. Este documento contendrá sus medios de defensa, excepciones o presentará recurso de casación incidental o alternativo, así como los documentos en que sustente sus medios; y deberá ser notificado mediante acto de abogado a abogado dentro de los tres (3) días a partir de su depósito.

10. Dado que la parte correcurrida, [redacted], no depositó su memorial de defensa con constitución de abogados ni consta su notificación, tal como ha indicado el recurrente, ante su incomparecencia, esta jurisdicción se encuentra en la obligación de examinar exhaustivamente la regularidad del emplazamiento en casación, con la finalidad de comprobar el estricto cumplimiento de las formalidades que garantizan el derecho a la defensa y el respeto a los principios del debido proceso.

11. Del examen del expediente se advierte que, mediante el acto núm. 361/2026 de fecha 5 de marzo de 2026, instrumentado por [redacted], alguacil de estrado del Primer Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia de Santiago, la parte recurrente emplazó al correcurrido [redacted] en el domicilio ubicado la *calle Primera Proyecto núm. 16, sector Bella Vista, de la ciudad de Santiago de los Caballeros.* En dicho acto, el ministerial hace referencia a la existencia de una

nota, la cual no figura en el mismo. Sin embargo, se verifica que el acto fue visado en la Procuraduría Fiscal de Santiago. Consta, además, el acto núm. 360/2026 contentivo de notificación de demanda en suspensión, instrumentado en la misma fecha por el mismo ministerial, en el cual se hizo constar lo siguiente: *me trasladé a la dirección descrita anteriormente y una vez allí tocando la puerta no salió nadie, el vecino de la casa de al lado, quien no quiso dar su nombre al momento de mi traslado me informó que en esa casa no vive nadie, por lo que procedería en agotar las disposiciones del artículo 69 del Código de Procedimiento Civil* (sic).

12. El artículo 68 del Código de Procedimiento Civil establece que los emplazamientos deben ser notificados a la persona misma o en su domicilio, dejándole copia del acto, formalidad prescrita a pena de nulidad según el artículo 70 del mismo cuerpo legal. En igual sentido, el párrafo I del artículo 19 de la Ley núm. 2-23, dispone que la notificación puede realizarse en el domicilio real o de elección indicado en el acto de notificación de la sentencia.

13. En cuanto al régimen procesal de la notificación en domicilio desconocido, según el ordinal 7mo. del artículo 69 del código de procedimiento Civil, rige que se emplazará: *A aquéllos que no tienen ningún*

domicilio conocido en la República, en el lugar de su actual residencia; si no fuere conocido ese lugar, el emplazamiento se fijará en la puerta principal del local del tribunal que deba conceder de la demanda[2]*; entregándose una copia al fiscal, que visará el original.*

14. Sobre esta modalidad de notificación, se ha establecido que, de la letra del mencionado artículo 69, numeral 7, se advierte que el emplazamiento, en los términos indicados, *debe fijarse en la puerta del tribunal que conocerá la demanda, debiendo entregarse una copia al Fiscal que la visará; que es evidente que cuando el indicado canon legal señala "Fiscal" se refiere al Ministerio Público que ostente la representación ante el tribunal que conocerá del litigio*[3]. En ese sentido, la Suprema Corte de Justicia es el único tribunal competente para examinar las sentencias impugnadas por la vía del recurso de casación, resulta claro que, en ausencia de un domicilio conocido de la parte correcurrida, el emplazamiento debió notificarse tanto en el edificio que alberga a esta alta corte como en manos del Procurador General de la República, en su condición de representante del Ministerio Público ante esta, conforme lo dispuesto por el artículo 66 de la anterior Constitución de la República, criterio que se mantiene en el artículo 172, párrafo I, de la Constitución vigente, así como en el artículo 30, numeral 3, de la Ley Orgánica del Ministerio Público.

Exp. núm.: 0495-21-00077
Solicitud núm.: 2026-R0243282
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Eshisa, SRL., y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

15. Del examen del acto en cuestión se advierte que, en lo relativo al emplazamiento de la parte correcurrida, este no cumple con los requerimientos establecidos en el artículo 69, numeral 7, del Código de Procedimiento Civil aplicables a las notificaciones realizadas en domicilio desconocido. Ello obedece a que el acto no contiene referencia alguna que acredite su fijación en la puerta principal del tribunal, esto es, la Suprema Corte de Justicia, como lo exige la normativa, ni consta que haya sido recibido y visado por una persona con calidad para tales fines. Tampoco consta en el acto el proceso verbal de notificación efectuado en la Procuraduría General de la República; por el contrario, solo consta un sello de visado que evidencia que la diligencia fue realizada ante la Procuraduría Fiscal de Santiago.

16. De acuerdo con el régimen procesal vigente, las formalidades relativas a la instrumentación y notificación de actos deben cumplirse de modo que se garantice el derecho de defensa. Por ello, el ministerial actuante, como funcionario dotado de fe pública, debe consignar en el acto las diligencias realizadas parar asegurar el respeto a las garantías procesales y a la tutela judicial efectiva.

17. De la situación descrita y del examen del acto enunciado se constata la existencia de irregularidades procesales que impidieron a la parte

correcurrida [redacted], ejercer oportunamente las actuaciones previstas en el artículo 19 párrafo I de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación[1]. En consecuencia, procede declarar la nulidad parcial del acto núm. 361/2026 de fecha 5 de marzo de 2026, por no haberse cumplido con las reglas del debido proceso en materia de notificación y por ser violatorio al derecho de defensa, sin necesidad de hacer constar esta solución en la parte resolutiva.

18. A partir de la nulidad del emplazamiento constatada -vicio no susceptible de regularización ulterior en sede de casación-, corresponde determinar si existe en el caso un vínculo de indivisibilidad entre [redacted] y el inmueble objeto del litigio que impida decidir el recurso de casación sin su participación o, por lo contrario, si procede pronunciar la caducidad parcial, conforme al criterio establecido por esta Tercera Sala según el cual *si bien la falta de un emplazamiento válido produce en principio la caducidad del recurso, es preciso destacar que cuando se verifica que la parte que no fue regularmente emplazada no es beneficiaria de la decisión impugnada y que no existe un vínculo de indivisibilidad del objeto litigioso, la caducidad debe ser pronunciada de manera parcial respecto a esta*[2].

[1] Párrafo I.- El acto será notificado a la persona misma que se emplaza o en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto de notificación de la sentencia, si fuere el caso.
[2] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1339, 31 de julio 2024, BJ. 1364

Exp. núm.: 0495-21-00077
Solicitud núm.: 2026-R0243282
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Eshisa, SRL., y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

19. En la especie, el recurso versa sobre un objeto indivisible, debido a que la parte recurrente solicita la casación total de la sentencia impugnada, al cuestionar el rechazo de la demanda en nulidad de acto de venta por simulación, en la que obtuvieron ganancia de casusa [redacted] y Eshisa, S.R.L., en su calidad de demandados originales. En tal virtud, conocer el recurso de casación en ausencia de [redacted], afectaría su derecho de defensa, toda vez que el emplazamiento dirigido a esta parte fue irregular y, en consecuencia, se declaró la nulidad parcial de dicho acto respecto de la misma.

20. En tales condiciones, resulta aplicable el artículo 24 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación conforme al cual: *En caso de indivisibilidad, el recurso de casación regularmente interpuesto por una de las partes con derecho a recurrir aprovecha a las otras y las redime de la inadmisibilidad en que hubiesen incurrido, aun si éstas no se unen a la instancia de casación, a menos que se base en motivos exclusivamente personales del recurrente*.

21. Por consiguiente, cuando una sentencia produce efectos respecto de varias partes unidas por un vínculo de indivisibilidad, el recurso de casación debe ser notificado a todas ellas. Si el emplazamiento se realiza solo respecto de algunas, el recurso deviene inadmisible en su totalidad, a los fines de

preservar la unidad de la decisión judicial y asegurar la solución definitiva del litigio.

22. En virtud de lo anterior, procede declarar, de oficio, inadmisible por indivisible el recurso de casación, sin necesidad de examinar los medios casación planteados por el recurrente, debido a que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, eluden el examen del fondo.

23. Al tenor del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, cuando el recurso es decidido exclusivamente por una solución suplida de oficio por la corte de casación, como ocurre en el presente caso, las costas del proceso pueden ser compensadas, como en efecto se compensan.

VI. 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: Declara INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 202501849, de fecha 19 de diciembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior

Exp. núm.: 0495-21-00077
Solicitud núm.: 2026-R0243282
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Eshisa, SRL., y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

de Tierras del Departamento Norte, 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].

[redacted], Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.

rr