REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]3998
Solicitud núm.: 2026-R0645509
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1922

[redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias *laboral, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted], jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de septiembre de 2026**, años 183° de la Independencia y 164° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted], [redacted], Robinson Antonio, todos de apellidos [redacted], y [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2026-S-00186 de

Exp. núm.: [redacted]3998
Solicitud núm.: 2026-R0645509
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

fecha 15 de abril de 2026, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de mayo de 2026, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Denny Ml. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted], [redacted], Robinson Antonio, todos de apellidos [redacted], y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 18 de junio de 2026, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta, nulidad de certificado de título y simulación de actos ciertos, en relación con el solar núm.18, manzana núm. 3313, distrito catastral núm. 1, Santo Domingo, Distrito Nacional, incoada por [redacted], Robinson Antonio, todos de apellidos [redacted], y [redacted] contra [redacted], la Segunda Sala del Tribunal de Tierras

Exp. núm.: [redacted]3998
Solicitud núm.: 2026-R0645509
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0312-2023-S-0023, de fecha 20 de febrero de 2023, que declaró inadmisible la demanda por falta de calidad.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], Robinson Antonio, todos de apellidos [redacted], y [redacted], con la intervención voluntaria de Adaisa [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2026-S-00186 de fecha 15 de abril de 2026, 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 su abogado apoderado, en contra de la sentencia núm. 0312-2023-S-0023, de fecha 20 de febrero del año 2023, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto conforme a la ley. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo, rechaza el referido recurso de apelación y, en consecuencia, confirma la sentencia núm. 0312-2023-S-0023, de fecha 20 de febrero del año 2023, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos. **TERCERO:** Condena a la parte recurrente, señores [redacted], al pago de las costas del procedimiento, en favor y provecho de los Licdos. [redacted], abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. **CUARTO:**

Exp. núm.: [redacted]3998
Solicitud núm.: 2026-R0645509
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Condena a la señora [redacted], en su calidad de parte interviniente voluntaria, al pago de las costas del procedimiento generadas por su intervención, en favor y provecho de los Licdos. [redacted] y [redacted], abogados concluyentes de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. **QUINTO:** 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. **SEXTO:** Comuníquese esta decisión al Registro de Títulos correspondiente, para fines de ejecución y de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en el artículo 132 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez transcurran los plazos que correspondan" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Error en la calificación de la calidad. **Segundo medio:** Falta de motivación e incongruencia por omisión. **Tercer medio:** Errónea calificación jurídica de la posesión. **Cuarto medio:** Violación al artículo 193 del [redacted]. **Quinto medio:** Cadena de título viciada. **Sexto medio**: Violación a los derechos fundamentales de la familia [redacted]" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel R. Herrera Carbuccia**

Exp. núm.: [redacted]3998
Solicitud núm.: 2026-R0645509
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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

V. Sobre el interés casacional

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

8. Es preciso indicar que *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema*[1].

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

Exp. núm.: [redacted]3998
Solicitud núm.: 2026-R0645509
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

9. De igual modo, el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes*: en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley*[2].

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

[2] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

Exp. núm.: [redacted]3998
Solicitud núm.: 2026-R0645509
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad[3].

11. 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].

12. 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.

13. En ese sentido, conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente en sus medios de casación plantea medios cuya naturaleza, por un lado, es del tipo que origina un interés casacional presunto por denunciar

[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.

violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en aspectos de su primer, segundo, tercer, quinto y sextos medios, error en la calificación de la calidad, falta de motivación e incongruencia por omisión, errónea calificación jurídica de la posesión, pruebas impertinentes elevadas a suficientes y violación de derechos fundamentales; mientras que, por otro lado, plantea medios cuya naturaleza es del tipo que causa un interés casacional objetivo al argumentar en otros aspectos de su primer y cuarto medios violaciones a los artículos 62 y 86 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; 193 del Código de Procedimiento Civil y 44 de la Ley núm. 834-78.

VI. Sobre el recurso de casación

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

14. Para apuntalar aspectos de su primer, segundo, tercer, quinto y sexto medios de casación, analizados conjuntamente por convenir a una misma decisión, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* aplicó erróneamente el estándar de la calidad para quien reclama en justicia, ya que en el presente caso la parte recurrente apoyaba su calidad en el hecho de que demandaba la nulidad de un acto de venta por falsificación documentada, sin embargo, la alzada valoró erróneamente que se trataba del reclamo de una

Exp. núm.: [redacted]3998
Solicitud núm.: 2026-R0645509
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

propiedad por posesión o prescripción adquisitiva, lo cual nunca le fue invocado; que en el expediente figuraban depositados diferentes elementos de pruebas como el contrato de compraventa de fecha 18 de julio de 1986, la certificación del Colegio Dominicano de Abogados de fecha 21 de octubre de 2022; las actas de nacimiento de Ismael Alfredo Linares Santana y [redacted]; el contrato poder de cuota litis de fecha 17 de julio de 2014; la declaración jurada de ratificación de venta de fecha 10 de septiembre de 2020; declaraciones juradas de vecinos con más de 40 años residiendo en el sector y registros telefónicos de aproximadamente 40 años, con los cuales se demostraba que el contrato atacado en nulidad de fecha 18 de julio de 1986, se encontraba viciado ya que la compañía Unidades Habitacionales, que figura como vendedora en dicho acto, nunca autorizó la venta a favor de [redacted], por lo que al omitir estas pruebas que eran determinantes para la suerte del litigio, el tribunal *a quo* incurrió en ausencia de motivación por omisión; que igualmente el tribunal *a quo* dio el carácter de suficientes a pruebas que eran impertinentes y que, por tanto, no demostraban que el contrato de venta de fecha 18 de julio de 1986 y la declaración jurada de fecha 10 de septiembre de 2020, eran válidas; que el tribunal *a quo* con su decisión se basó en la aplicación de normas procesales para evadir el examen de los alegatos y documentos que demostraban el fraude documental ocurrido en

Exp. núm.: [redacted]3998
Solicitud núm.: 2026-R0645509
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

este caso, es decir, solo enfocó su decisión al debate sobre la calidad de la parte recurrente para así eludir el fondo de asunto donde existían pruebas más que suficientes en el expediente que acreditaban la falsificación alegada, de modo que su decisión violentó el núcleo de la tutela judicial efectiva y el debido proceso.

15. Del análisis de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica que la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, resultó apoderada de una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta, nulidad de certificado de título y simulación de actos ciertos, en relación con el inmueble de referencia, incoada por [redacted], [redacted], Robinson Antonio, todos de apellidos [redacted], y [redacted], contra [redacted], la cual fue declarada inadmisible por falta de calidad mediante la sentencia núm. 0312-2023-S-0023 de fecha 20 de febrero de 2023, cuya decisión se sustentó en esencia, en que la parte demandante no depositó ningún elemento de prueba mediante el cual se demostrara que [redacted], presunto causante de sus derechos, haya tenido derechos registrados o tuviese capacidad para disponer de ellos a favor de la parte demandante; que la parte demandante sustentó su demanda en el hecho de encontrarse en posesión del inmueble y usufructuarlo desde el año 1959; sin embargo, la prescripción

Exp. núm.: [redacted]3998
Solicitud núm.: 2026-R0645509
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

adquisitiva queda excluida como causa de adquisición de la propiedad pues ello sería contrario al principio IV de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario. Esa decisión fue recurrida en apelación por [redacted], [redacted], Robinson Antonio, todos de apellidos [redacted], y [redacted], con la intervención voluntaria de [redacted], dictando el tribunal *a quo* dictó la sentencia objeto del presente recurso de casación en los términos descritos en parte anterior de esta decisión.

16. Para fundamentar su decisión respecto al recurso de apelación interpuesto por [redacted], [redacted], Robinson Antonio, todos de apellidos [redacted], y [redacted], y que es el objeto de nuestro análisis, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"35. Los recurrentes fundamentan su derecho, y por lo tanto su calidad para demandar, en la ocupación pacífica, pública e ininterrumpida del inmueble por parte de su familia por más de sesenta (60) años, la cual, según alegan, se encuentra respaldada por diversas certificaciones emitidas por la Dirección General de Impuestos Internos (DGID), la Oficina Nacional de la Propiedad Intelectual (ONAPI), así como por instituciones religiosas y culturales del sector El Brisal, además de declaraciones juradas de los primeros adquirientes de propiedades en dicha comunidad; elementos que, en su criterio, evidencian un vínculo material. continuo y sostenido con el inmueble objeto del proceso, y que deben ser ponderados a los fines de reconocer la situación

Exp. núm.: [redacted]3998
Solicitud núm.: 2026-R0645509
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

fáctica alegada frente al derecho registrado impugnado. 38. En ese orden de ideas, es preciso acotar que la ocupación pacífica e ininterrumpida alegada por la parte recurrente, sustentada en elementos probatorios dirigidos a demostrar la posesión, tales como certificaciones, declaraciones juradas y demás evidencias de ocupación, no constituye un derecho registrable ni genera, por sí misma, una situación jurídica oponible frente a un derecho de propiedad debidamente registrado, puesto que, tal y como ha señalado nuestra Suprema Corte de Justicia, "no hay prescripción adquisitiva sobre un terreno registrado. La titularidad que proviene del registro le confiere a su propietario un derecho imprescriptible que goza de la protección y absoluta garantía del Estado, lo que faculta al titular de este derecho a accionar en cualquier momento en contra de toda persona que esté ocupando de forma legitima su inmueble. 39. Tratándose el presente caso de un inmueble registrado, la situación fáctica expuesta por la parte recurrente carece de aptitud para traducirse en un derecho real con vocación directa de registro en los términos previamente establecidos por este tribunal, toda vez que las pretensiones que formulan recaen sobre un inmueble cuyo derecho de propiedad se encuentra debidamente registrado a favor del señor [redacted], conforme al certificado de título matrícula núm. [redacted], el cual tiene su origen en una transferencia sustentada en la Sentencia núm. 0031 TST-2022-S-00057, emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central. 40. Así las cosas, al advertir el tribunal que la parte recurrente no es titular de un derecho registrado, ni tampoco posee un derecho registrable con vocación directa de hacer registrar, queda pues evidenciado que carece de calidad para accionar ante esta jurisdicción. En consecuencia, este tribunal considera que actuó correctamente la jueza de primer grado al declarar inadmisible la demanda interpuesta por falta de calidad, razón por la cual procede confirmar la decisión impugnada, lo cual se hará constar en la parte dispositiva de esta decisión" (sic).

Exp. núm.: [redacted]3998
Solicitud núm.: 2026-R0645509
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

17. Para el caso que nos ocupa, resulta de importancia destacar que ha sido jurisprudencia establecida y reiterada por la Suprema Corte de Justicia que en materia de inmuebles registrados *la calidad está ligada íntimamente con la titularidad del derecho, y en los casos que no se presente la misma, la jurisprudencia ha establecido que debe al menos existir un documento registrado o susceptible de registro, que pueda originar un cambio en la titularidad establecida en un certificado de título*[5]. De lo anterior se infiere que la calidad jurídica para actuar en justicia en materia de inmuebles registrados exige que el reclamante ostente un interés legítimo y directo sobre el inmueble. En consecuencia, la procedencia de la acción queda condicionada a que el accionante sea portador de un derecho debidamente oponible mediante su correspondiente registro —sustentado en un certificado de título o constancia anotada—, o en su defecto, que demuestre ser causahabiente de un derecho susceptible de registro, derivado de un negocio jurídico válido y eficaz (contratos de compraventa, donaciones, etc.).

18. En ese tenor, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que para el tribunal *a quo* rechazar el recurso de apelación del cual resultó apoderado y confirmar la sentencia dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original que declaró inadmisible la litis sobre derechos registrados incoada

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 11, 15 de enero 2014, BJ. 1238

Exp. núm.: [redacted]3998
Solicitud núm.: 2026-R0645509
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

por [redacted], [redacted], Robinson Antonio, todos de apellidos [redacted], y [redacted], se apoyó en que dicha parte no aportó en ninguno de los estadios procesales algún elemento de prueba que permitiera comprobar que tuvieran derechos registrados sobre el inmueble o, en su defecto, susceptibles de ser registrados, criterio que fue asumido con base en los precedentes jurisprudenciales que reiteradamente han sido establecido y reafirmados por esta alta corte.

19. Al examinar los diferentes vicios propuestos por la parte recurrente, esta corte de casación constata que estos se circunscriben, en esencia, a denunciar los siguientes agravios contra el fallo impugnado: a) que la calidad de la parte accionante se sustentaba en la nulidad de un acto fraudulento y no en la usucapión (prescripción adquisitiva); b) que fueron aportados elementos probatorios que acreditaban el fraude en los actos impugnados; c) que el tribunal *a quo* otorgó valor probatorio exclusivo a documentos que no desvirtuaban la tacha de fraude invocada; d) que la decisión adolece de un defecto de motivación por omitir valorar esas pruebas; e) que el tribunal *a quo* incurrió en una denegación de justicia al centrar su análisis en la calidad para accionar en justicia y así eludir el examen del fondo de la litis; y f) que el tribunal *a quo* estaba en la obligación de ordenar medidas de instrucción a los fines de validar la legitimidad de las firmas.

Exp. núm.: [redacted]3998
Solicitud núm.: 2026-R0645509
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

20. Sin embargo, más allá de la pluralidad de vicios denunciados, esta alta corte de su análisis conjunto comprueba que ninguno de los medios reunidos logra desvirtuar los fundamentos jurídicos que sirvieron de base al tribunal *a quo* para declarar la falta de calidad de la parte recurrente. En efecto, ni del análisis íntegro de la sentencia impugnada ni del memorial de casación, se comprueba que haya sido debidamente acreditado algún título registrado o documento con vocación registral que legitime su calidad para accionar en el ámbito de la propiedad inmobiliaria registrada, siendo este punto lo que precisamente de manera correcta sustenta la *ratio decidendi* del fallo cuestionado.

21. En consecuencia, resulta evidente que el tribunal *a quo*, al dictar la decisión impugnada, realizó una correcta aplicación del derecho objetivo y de la doctrina jurisprudencial nacional vigente, puesto que, tal y como adecuadamente fue plasmado en la sentencia impugnada, en el ordenamiento jurídico actual, toda pretensión orientada a modificar o hacer mutar derechos reales registrados sobre un inmueble exige, como presupuesto procesal de admisibilidad, la acreditación inequívoca de la legitimación activa (calidad) de la parte accionante. Esta condición se circunscribe a la titularidad de haber tenido derechos; tenerlos inscritos y vigentes, o en su defecto, a la existencia de un título con vocación registral;

Exp. núm.: [redacted]3998
Solicitud núm.: 2026-R0645509
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

aspectos que en modo alguno se constata hayan sido debidamente probados en la especie. Por lo tanto, los motivos que sustentan el fallo impugnado resultan jurídica y fácticamente suficientes para respaldar su parte dispositiva, lo que impone desestimar los aspectos y medios reunidos.

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

22. En el desarrollo de los demás aspectos de su primer y cuarto medios de casación, analizados conjuntamente por la solución que se adoptará, la parte recurrente alega que el tribunal *a quo* violentó las disposiciones de los artículos 62 y 86 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; 193 del Código de Procedimiento Civil y 44 de la Ley núm. 834-78. En apoyo de sus alegatos expone lo que textualmente se transcribe a continuación:

"El tribunal violo el artículo 44 de la Ley 834 de 1978, el artículo 62 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, el artículo 86 de esa misma ley, y el artículo 69 de la Constitución de la República Dominicana, en concordancia con la jurisprudencia de la SCJ, Salas Reunidas, 15 de junio de 2011, [redacted]. 1207, citada en el Considerando 37 de la propia sentencia recurrida, que el tribunal aplico en sentido contrario a su propio enunciado. El tribunal tenía ante si pruebas documentales de falsificación — incluyendo una matrícula notarial imposible cuya titular es hermana del abogado del beneficiario — y aplico la imprescriptibilidad como si el título fuera incuestionable. Esa aplicación viola

Exp. núm.: [redacted]3998
Solicitud núm.: 2026-R0645509
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

el artículo 86 de la Ley 108-05 por falta de aplicación, y constituye un vicio autónomamente casable. La violación se produjo por falta de aplicación. El artículo 193 [redacted]. es imperativo, no facultativo. Cuando concurren los presupuestos que lo activan, el tribunal está obligado a ordenar la verificación antes de fallar. En el presente caso concurrían todos esos presupuestos. El tribunal dictó sentencia el 15 de abril de 2026 sin ordenar la verificación. Los presupuestos del artículo 193 [redacted]. que concurrían en el presente caso son los siguientes, todos acreditados en el expediente: Primero — La firmante niega ambos documentos: la señora [redacted] declaro en múltiples audiencias ante el tribunal que no firmo el contrato de compraventa de fecha 18 de julio de 1986 ni la declaración jurada de ratificación de fecha 10 de septiembre de 2020. Sus declaraciones constan en los Considerandos 6y8 de la propia sentencia. Segundo — La firma de la Sra. [redacted] en los dos documentos es radicalmente distinta: la firma que aparece en el contrato de compraventa de fecha18 de julio de 1986, suscrito supuestamente entre Unidades Habitacionales S.A., en calidad de vendedora representada por la Sra. [redacted], y el señor [redacted], en calidad de comprador, es radicalmente distinta a la que aparece en la declaración jurada de ratificación de contrato de compraventa de fecha 10 de septiembre de 2020, suscrita supuestamente por la Sra. [redacted] como declarante ante la notaria Dra. [redacted], matrícula No. 2925. Dos firmas atribuidas a la Sra. [redacted] en dos documentos del mismo negocio jurídico que son radicalmente diferentes no tienen explicación racional distinta a que fueron estampadas por personas distintas. Tercero — La tipografía del contrato de compraventa de fecha 18 de julio de 1986 es incompatible con esa fecha: la justificación perfecta de márgenes y la fuente proporcional son imposibles en máquinas de escribir de 1986. El INACIF puede verificar esto mediante peritaje de tinta, papel y composición tipográfica. Cuarto — La Fiscalía ya actuó: el Lic. [redacted] admitió ante el tribunal en el

Exp. núm.: [redacted]3998
Solicitud núm.: 2026-R0645509
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Considerando 6 que 'ya se solicitó al Registro de Títulos en fecha 5 de diciembre del 2024 un original del contrato de venta a los fines de proceder con la experticia.' El propio apoderado de Colomé confirmo que la Fiscalía había pedido los originales para peritaje del INACTE. El tribunal dictó sentencia sin esperar ese resultado. La autenticidad de los dos instrumentos no es una cuestión periférica: es la única pregunta que el tribunal debía responder. El contrato de compraventa de fecha 18 de julio de 1986 y la declaración jurada de ratificación de fecha 10 de septiembre de 2020 son la causa generadora del título de Colomé. Si son falsos, el título no tiene sustento. El artículo 193 [redacted]. impone ordenar la verificación de oficio cuando la autenticidad de un documento es determinante para la solución del litigio. Aquí la autenticidad ES el litigio" (sic).

23. En esas atenciones, tras la debida ponderación de los aspectos y medio de casación reunidos, la 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 se advierte que la parte recurrente se limitó a alegar violación de la ley, prescindiendo en los argumentos transcritos del establecimiento concreto, certero y directo de alguna de las modalidades que permiten los literales del artículo 10 numeral 3) de la Ley núm. 2-23 para el acceso del recurso de casación, es decir, sin justificar en modo alguno de qué forma el fallo impugnado se encuentra en oposición con la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia, la necesidad imperante de la creación de doctrina a partir de una norma jurídica o dado

que la sentencia impugnada resuelve puntos y cuestiones sobre las cuales existe jurisprudencia contradictoria; por lo que, al no superar los presupuestos de admisibilidad, se declaran inadmisibles los aspectos del primer y cuarto medios por falta de interés casacional objetivo y, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

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

VII. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], Robinson Antonio, todos de apellidos [redacted], y [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2026-S-00186, de fecha 15 de abril de 2026, dictada por el Tribunal Superior de

Exp. núm.: [redacted]3998
Solicitud núm.: 2026-R0645509
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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 del Lcdo. [redacted], abogado de la parte recurrida, quien afirma avanzarlas.

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.

Ber