REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0338042
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1991

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**, año 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], Ciriaca, Máxima, Salustiano, Homoleano, Franco, Tomás y Antigua, todos de apellidos [redacted], y [redacted], contra la sentencia núm. 2025-0368, de fecha 1 de diciembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0338042
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de marzo de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por el Dr. [redacted] y los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted], representada por [redacted], Salustiano, Homoleano, Franco, Tomás y Antigua, todos de apellidos [redacted], y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], Rafael, Morena, Neno y Milagros, todos de apellidos Aybar, actuando en calidad de sucesores de [redacted], mediante memorial depositado en fecha 9 de abril 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 acto de venta y cancelación de certificado de Título incoada por [redacted], representada por Ciriaca, Máxima, Salustiano, Homoleano, Franco, Tomás y Antigua, todos de apellidos [redacted], y [redacted], contra [redacted]

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0338042
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Severino, Rafael, Morena, Neno y Milagros todos de apellidos Aybar, en calidad de sucesores de [redacted], con relación a la parcela núm. 452, distrito catastral núm. 5, municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez dictó la sentencia núm. 2022-0459, de fecha 14 de diciembre de 2022, que declaró inadmisible por prescripción la demanda.

4. La referida decisión fue recurrida en apelación por [redacted], [redacted], representada por Ciriaca, Máxima, Salustiano, Homoleano, Franco, Tomás y Antigua, todos de apellidos [redacted], y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste, la sentencia núm. 2025-0368, de fecha 1 de diciembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: Rechaza, en cuanto al fondo, el Recurso de Apelación, interpuesto en fecha 11 de octubre del año 2024, por la señora, [redacted], Máxima [redacted], Salustiano [redacted], Homoleono [redacted], y [redacted], vía sus apoderados, los Licdos. [redacted] y [redacted], en contra de la Sentencia No. 2022-0459, de fecha 14 de diciembre del año 2022, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Cotuí, Distrito Judicial de Sánchez Ramírez, en relación inmueble identificado como la Parcela 452 del Distrito Catastral 5, del municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, en

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0338042
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

virtud de las consideraciones que constan en el cuerpo de esta decisión. **SEGUNDO:** Acoge, el medio de inadmisión en cuanto respecta a la acción de primer grado, por prescripción extintiva, presentado por el Licdo. [redacted], en representación de la parte recurrida, en la audiencia de alegatos y conclusiones al fondo, celebrada en fecha 23 de septiembre del año 2025, en virtud de las consideraciones que constan en el cuerpo de la esta sentencia. **TERCERO:** Ordena, a la secretaria general de este tribunal dar fiel cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 100 párrafos I y II del Reglamento General Núm. 787-2022 de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. **CUARTO:** Confirma la Sentencia No. 2022-0459, de fecha 14 de diciembre del año 2022, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Cotuí, Distrito Judicial de Sánchez Ramírez, cuyo dispositivo es el siguiente: Primero: Acoge el medio de inadmisión por prescripción de la acción presentado por la parte demandada Licdo. [redacted], en representación de Sucesores de [redacted], Morena Aybar, Neno Aybar y [redacted], dentro de la parcela No. 452 del D. C. No. 05 de Cotuí, por ser procedentes; Segundo: Condenar a la parte demandante al pago de las costas del procedimiento, los Sres. [redacted], representada por [redacted], Máxima [redacted], Salustiano [redacted], [redacted], Homoleono [redacted], [redacted], en favor y provecho del Licdo. [redacted], por haberla avanzado en su mayor parte; Tercero: Ordenar al Registro de Títulos de Cotuí, levantar cualquier nota preventiva de oposición como producto de esta Litis; Cuarto. Ordenar, que la notificación de esta sentencia esté a cargo de [redacted], y [redacted], alguaciles ordinarios del tribunal de tierras de jurisdicción original de Cotuí. **QUINTO:** Condena, a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en favor del abogado de la parte recurrida Licdo. [redacted], quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0338042
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SEXTO: Ordena a cargo de la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras, el envío de esta sentencia por ante el Registro de Títulos de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, a los fines establecidos en el Párrafo IV del artículo 132, del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, y levantar la nota preventiva o cautelar que haya podido originar la Litis de derechos registrados de la especie, una vez la presente decisión esté investida de la fuerza ejecutoria" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente no enuncia en su recurso de casación de forma puntual los medios de casación, sino que de manera general desarrolla los vicios atribuidos a la sentencia impugnada, lo que impide su enunciación específica en este apartado.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

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

V. Sobre la admisibilidad del recurso

7. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación, esta Tercera Sala procederá a examinar si el recurso de casación cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0338042
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

8. Que, el examen de la sentencia ahora impugnada en casación revela que ante el tribunal de alzada figuraron como parte recurrente [redacted], y Ciriaca, Máxima, Salustiano, Homoleano, Franco, Tomás y Antigua, todos de apellidos [redacted] y [redacted], actuando en calidad de continuadores jurídicos de [redacted].

9. No obstante, el memorial de casación revela que el presente recurso fue interpuesto por [redacted] y [redacted], representada por Ciriaca, Máxima, Salustiano, Homoleano, Franco, Tomás y Antigua, todos de apellidos [redacted], y [redacted].

10. El artículo 15 de la ley núm. 2-23 establece que: *Podrán interponer recurso de casación: 1) Las partes interesadas que hubieren participado a cualquier título en el juicio del que resulta la sentencia recurrida...*

11. En ese sentido, la jurisprudencia constante ha establecido que *una persona fallecida no puede figurar como parte demandante, demandada o interviniente en un litigio. Para actuar en justicia es necesario que el accionante esté dotado de personalidad jurídica, es decir, debe ser sujeto de derechos y obligaciones. La personalidad de un ser humano se extingue con su muerte*[1]; asimismo, se ha

1 SCJ, Primera Sala, sent. núm. 50, 19 de febrero 2014, BJ. 1239.

establecido que *una persona fallecida no puede ejercer una acción. Si el fallecimiento ocurre después de haberse ejercido la acción, los herederos pueden continuar la instancia*[2].

12. En vista de la irregularidad advertida y al comprobarse que el presente recurso de casación fue diligenciado identificando como parte corecurrente a [redacted], procede declarar la inadmisibilidad parcial del recurso de casación solo con respecto de esta, por haber fallecido previo su interposición, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de la presente decisión.

13. Así las cosas, las situaciones y criterios antes señalados impiden a esta Tercer Sala admitir como parte en el presente recurso de casación a la finada [redacted]; no obstante a la irregularidad evidenciada, la parte correcurrente identificada como [redacted] y Ciriaca, Máxima, Salustiano, Homoleano, Franco, Tomás y Antigua, todos de apellidos [redacted], y [redacted], formaron parte del proceso conocido ante el tribunal de alzada que dictó la sentencia objeto del presente recurso de casación.

2 SCJ, Primera Sala, sent. núm. 41, 20 de junio 2012, BJ. 1219, sent. núm. 39, 23 de marzo 2011, BJ. 1204, Tercera Sala, sent. núm. 30, 31 de octubre 2002, BJ. 1091, pp. 1008-1015.

14. En ese orden, teniendo la parte correcurrente calidad para recurrir en casación, aunado al hecho de que la parte hoy recurrida ha podido presentar sus medios de defensa y no ha manifestado ningún agravio en cuanto a los hechos aquí evidenciados, esta Tercera Sala procederá en virtud del criterio establecido y los hechos analizados a ponderar los medios que sustentan el presente recurso de casación.

VI. Sobre el desecho del memorial de defensa

15. Otra cuestión previa al examen del recurso de casación, resulta ser la admisibilidad del memorial de defensa depositado por la parte recurrida, en virtud de que el cumplimiento de los presupuestos procesales exigidos para su válida interposición constituye una cuestión de orden público que puede ser examinada de oficio.

16. Del examen del memorial de defensa depositado se advierte que este fue presentado únicamente a nombre de los sucesores de [redacted], sin identificar nominativamente a los sucesores que comparecen en calidad de recurridos.

17. Sobre el particular, esta Tercera Sala ha establecido que *una sucesión innominada no puede recurrir en casación, ya que al no ser la sucesión una persona física, ni moral, ni jurídica, no puede actuar en justicia*[3]; por cuanto, los integrantes

[3] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 26, 8 de agosto 2012, BJ. 1221

de una sucesión sean recurrentes o recurridos, deben figurar nominativamente en la instancia de casación, aun cuando hayan figurado incluidos en una sucesión innominada ante el tribunal de tierras. Asimismo, es criterio reiterado y constante que *las sucesiones no tienen personalidad jurídica y, en consecuencia, para ellas ejercer acciones judiciales o para que válidamente estas puedan ejercerse contra ellas es preciso que en ambos casos se señalen los nombres y generales… de cada uno de los miembros que las componen*[4]; siendo en consecuencia un requisito indispensable la identificación de cada uno de los miembros de la sucesión, situación que no se cumple en el presente memorial de defensa.

18. En la especie, al haber sido depositado el memorial de defensa únicamente a nombre de la sucesión Ybar Severino, sin identificar a los sucesores que comparecen en calidad de recurridos, resulta evidente que dicho escrito fue presentado nombre de una sucesión innominada, la cual, en virtud de lo establecido, carece de personalidad jurídica para actuar en justicia. En consecuencia, procede desechar el memorial de defensa depositado, y declarar el defecto de la parte recurrida, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

[4] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 26, 16 de noviembre 2011, BJ. 1212

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0338042
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

19. En su memorial de casación, la parte recurrente alega lo que a continuación se transcribe:

"POR CUANTO: A que el artículo 2262 del Código Civil Dominicano, dice textualmente lo siguiente: "(Modificado por la Ley No. 585, de fecha 24 de octubre de 1941, G. O. No. 5661). Todas las acciones, tanto reales como personales, se prescriben por veinte años, sin que esté obligado el que alega esta prescripción a presentar ningún título ni que pueda oponérsele la excepción que se deduce de la mala fe. (Ver ley 5478 de 1961)" POR CUANTO: A que el artículo 1599 del Código Civil Dominicano, establece: "La venta de la cosa de otro, es nula; puede dar lugar a daños y perjuicios, cuando el comprador ignora que fuese de otro". POR CUANTO: A que el artículo 1599 del Código Civil Dominicano, establece: No se puede vender la sucesión de una persona viva, ni aun con su consentimiento". POR CUANTO: A que la parte recurrente depositará en la modalidad de inventario por ante la Tercera Sala del Tribunal Laboral Contencioso Administrativo, Tributario e Inmobiliario de la Suprema Corte de Justicia el correspondiente inventario de pruebas con las cuales demostraremos más allá de toda duda razonables, que tanto la Jurisdicción Original como la Corte a-qua, no ponderaron las pruebas que le fueron sometidas oportunamente por la parte recurrente limitándose única y exclusivamente a interpretar las disposiciones del artículo 2262 del Código Civil Dominicano en perjuicio de los demandantes hoy recurrentes y que como hemos dicho anteriormente dicho artículo no es, ni puede ser aplicable a la parte recurrida, toda vez que ni el señor [redacted], ni su esposa suscribieron nunca ningún contrato de compra y venta respecto a la Parcela No.452 del [redacted]. 5 de Zambrana, y que no obstante esta demostración dichos tribunales no ponderaron el alcance de las mismas. POR CUANTO: A que el artículo 51 de la Constitución de la República, establece: "Derecho de propiedad. El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad. La propiedad tiene una función social que implica obligaciones. Toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de

sus bienes; 1) Ninguna persona puede ser privada de su propiedad, sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor, determinado por acuerdo entre las partes o sentencia de tribunal competente, de conformidad con lo establecido en la ley. En caso de declaratoria de Estado de Emergencia o de Defensa, la indemnización podrá no ser previa; 2) El Estado promoverá, de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad, en especial a la propiedad inmobiliaria titulada; 3) Se declara de interés social la dedicación de la tierra a fines útiles y la eliminación gradual del latifundio. Es un objetivo principal de la política social del Estado, promover la reforma agraria y la integración de forma efectiva de la población campesina al proceso de desarrollo nacional, mediante el estímulo y la cooperación para la renovación de sus métodos de producción agrícola y su capacitación tecnológica; 4) No habrá confiscación por razones políticas de los bienes de las personas físicas o jurídicas; 5) Sólo podrán ser objeto de confiscación o decomiso, mediante sentencia definitiva, los bienes de personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras, que tengan su origen en actos ilícitos cometidos contra el patrimonio público, así como los utilizados o provenientes de actividades de tráfico ilícito de estupefacientes y sustancias psicotrópicas o relativas a la delincuencia transnacional organizada y de toda infracción prevista en las leyes penales; 6) La ley establecerá el régimen de administración y disposición de bienes incautados y abandonados en los procesos penales y en los juicios de extinción de dominio, previstos en el ordenamiento jurídico. POR CUANTO: A que el artículo 68 de la Constitución de la República, establece: "Garantías de los derechos fundamentales. La Constitución garantiza la efectividad de los derechos fundamentales, a través de los mecanismos de tutela y protección, que ofrecen a la persona la posibilidad de obtener la satisfacción de sus derechos, frente a los sujetos obligados o deudores de los mismos. Los derechos fundamentales vinculan a todos los poderes públicos, los cuales deben garantizar su efectividad en los términos establecidos por la presente Constitución y por la ley". POR CUANTO: A que el artículo 69 de la Constitución de la República, establece:

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0338042
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

"Tutela judicial efectiva y debido proceso. Toda persona, en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, tiene derecho a obtener la tutela judicial efectiva, con respeto del debido proceso que estará conformado por las garantías mínimas que se establecen a continuación: 1) 2) 3) 4) 5) 6) 7) 8) 9) El derecho a una justicia accesible, oportuna y gratuita; El derecho a ser oída, dentro de un plazo razonable y por una jurisdicción competente, independiente e imparcial, establecida con anterioridad por la ley; El derecho a que se presuma su inocencia y a ser tratada como tal, mientras no se haya declarado su culpabilidad por sentencia irrevocable; El derecho a un juicio público, oral y contradictorio, en plena igualdad y con respeto al derecho de defensa; Ninguna persona puede ser juzgada dos veces por una misma causa; Nadie podrá ser obligado a declarar contra sí mismo; Ninguna persona podrá ser juzgada sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formalidades propias de cada juicio; Es nula toda prueba obtenida en violación a la ley; Toda sentencia puede ser recurrida de conformidad con la ley. El tribunal superior no podrá agravar la sanción impuesta cuando sólo la persona condenada recurra la sentencia; 10) Las normas del debido proceso se aplicarán a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas" (sic).

20. De lo anterior, se advierte que en el desarrollo de sus alegatos en casación la parte recurrente se ha limitado a señalar textos legales y a denunciar una supuesta falta de ponderación de la prueba, limitándose a mencionar de manera general y vaga las violaciones en que alega incurrió el tribunal *a quo* en su sentencia, sin exponer cuáles pruebas no fueron ponderadas o en qué medida se verifica en el fallo la violación a los textos legales invocados, o a desarrollar los agravios que considera se advierten en la sentencia impugnada.

21. Al respecto ha sido juzgado que *para cumplir con el voto de la ley, no basta con indicar en el memorial de casación, la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se indique en qué parte de sus motivaciones la sentencia impugnada ha desconocido ese principio o ese texto legal*[5]*;* requisitos que no fueron cumplidos en el presente caso, pues se comprueba que el memorial de casación no contiene una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, al no articular un razonamiento jurídico que permita a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación determinar si en el caso hubo violación a la ley o al derecho, resultando inadmisibles los alegatos propuestos.

22. Es preciso indicar que esta Suprema Corte de Justicia había sostenido el criterio de que la falta de desarrollo ponderable de los medios en que se fundamenta el recurso de casación o por su novedad en casación, provocaban su inadmisión; sin embargo, mediante sentencia núm. 92, de fecha 28 de febrero de 2020, BJ. 1311, se apartó de ese criterio, sobre la base de que la inadmisión del recurso de casación debe quedar restringida a aspectos relacionados con los procedimientos propios del recurso, tal y como sería su interposición fuera del plazo, la falta de calidad o interés del recurrente para actuar en consecuencia; o que haya sido interpuesto contra una sentencia o

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 15, 13 de julio 2011, BJ. 1208.

decisión para la cual no esté abierta esta vía recursiva, estableciendo que para el caso de que todos los medios contenidos en el memorial fueran declarados inadmisibles, procedería rechazar el recurso de casación.

23. En esa línea de razonamiento, al haberse declarado inadmisibles los alegatos de casación propuestos por falta de desarrollo y contenido ponderable, procede, en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

24. De conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido, de oficio, por la corte de casación.

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], [redacted], representada por Ciriaca, Máxima, Salustiano, Homoleano, Franco, Tomás y Antigua, todos de apellidos

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2026-R0338042
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted], y [redacted], contra la sentencia núm. 2025-0368 de fecha 1 de diciembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste, 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.