REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 031-2014-55862
Solicitud núm.: 2026-R0901859
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-2040

[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**, 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], contra la sentencia núm. 0031-TST-2026-S-00294, de fecha 8 de junio de 2026, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante

Exp. núm.: 031-2014-55862
Solicitud núm.: 2026-R0901859
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 14 de julio de 2026, depositado en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted], [redacted] y el Dr. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], [redacted], Roxanna de los Ángeles, todas de apellidos Soto Fernández, y [redacted], actuando en calidad de continuadoras jurídicas de [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 22 de julio de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Dr. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de la litis sobre derechos registrados, en nulidad de contratos de venta, deslinde y certificado de título, incoada por [redacted] y [redacted], contra [redacted], [redacted], [redacted],

Exp. núm.: 031-2014-55862
Solicitud núm.: 2026-R0901859
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

[redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], con relación al inmueble identificado como parcela 75-C, distrito catastral 06, sección Mendoza, provincia Santo Domingo, la Séptima Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 1269-2023-S-00002, de fecha 26 de enero de 2023, la cual acogió la demanda, declaró nulos los contratos y certificados de títulos impugnados y ordenó restituir la propiedad del inmueble a sus legítimos propietarios.

4. La referida decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2026-S-00294, de fecha 8 de junio de 2026, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: ACOGE, en cuanto a la forma, la acción recursiva incoada por el señor [redacted], en contra de la sentencia núm. 1269-2023-S-00002, dictada por la Séptima Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, acción que tiene por objeto la Parcela núm. 75-C del Distrito Catastral núm. 06, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, amparada en el Certificado de Título matrícula núm. [redacted], por haber sido interpuesta conforme al derecho. **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, la referida acción recursiva, y, por consiguiente, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia

núm. 1269-2023-S-00002, dictada por la Séptima Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. Por los motivos expuestos. **TERCERO:** CONDENA al señor [redacted] al pago de las costas del procedimiento, en favor y distracción del abogado de la parte recurrida, Lic. [redacted], quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte. **CUARTO:** ORDENA el desglose de los documentos depositados en el expediente, en manos de la persona que efectuó el depósito, previa identificación. **QUINTO:** COMUNICAR esta decisión al Registro de Títulos correspondiente, para los fines legales pertinentes, una vez transcurridos los plazos que correspondan a este proceso. **SEXTO:** ORDENA a la secretaria publicitar la presente respuesta judicial, conforme establece la ley y los reglamentos que rigen la materia" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación a los artículos 34 y 35 de la Ley 108-05 y a los precedentes del Tribunal Constitucional consignados en las sentencias TC-0717 24 y TC-0089/21, en lo concerniente al artículo 35 y el principio de inmediación. **Segundo medio**: Violación al derecho de defensa, tutela judicial efectiva y debido proceso, consagrados en los artículos 68, 69.4, de la Constitución, artículos 34 y 35 de la Ley 108-05, articulo y principio VIII y articulo 3, párrafo II de la Ley 108-05, así como el artículos 63, párrafo II del

reglamento 787-2022 de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria dictada por la Suprema Corte de Justicia".

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. Incidente

7. En su memorial de defensa, la parte recurrida [redacted], solicita que se declare inadmisible el recurso interpuesto por [redacted], por falta de calidad e interés.

8. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso procedemos a examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

9. La parte recurrida sostiene que [redacted] no posee calidad e interés en este proceso, toda vez que el inmueble ya no se encuentra en su patrimonio y en efecto, no ostenta la titularidad de este. Al respecto, es menester precisar, que el motivo de inadmisión planteado está

vinculado al fondo de la demanda y no a la calidad de la recurrente para actuar en casación, motivo por el cual se desestima el pedimento *y se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso.*

VI. Sobre el interés casacional

10. La parte recurrente sostiene que las vulneraciones denunciadas en sus medios revisten un interés casacional constitucionalmente notorio, por encontrarse comprometidos los derechos fundamentales al debido proceso, a la tutela judicial efectiva y a la defensa.

11. Sobre este planteamiento, conviene precisar que la sola invocación de derechos y garantías constitucionales no determina, automáticamente, la configuración de un interés casacional constitucionalmente notorio. Esta habilitación excepcional exige que la cuestión constitucional planteada presente una relevancia manifiesta que trascienda el interés particular de las partes y justifique, por sí misma, la intervención de la corte de casación, presupuesto que no queda acreditado mediante la simple calificación constitucional de las infracciones denunciadas.

12. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si este 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.

13. En ese tenor, es menester 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].

14. 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*

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

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].

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

16. 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 las relativas 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].

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

Exp. núm.: 031-2014-55862
Solicitud núm.: 2026-R0901859
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

17. 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, 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.

18. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos vicios cuya naturaleza, es del tipo que origina un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su primer y segundo medios de casación, vulneraciones al derecho de defensa, al debido proceso y a la tutela judicial efectiva; mientras que, por otro lado, plantea vicios cuya naturaleza es del tipo que causa un interés casacional objetivo al argumentar violación a los artículos 3, 34 y 35 de la Ley núm. 108-05 y a los precedentes del Tribunal Constitucional consignados en las sentencias TC-0717 24 y TC-0089/21;y, artículo 63, párrafo II del reglamento 787-2022 de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria.

Exp. núm.: 031-2014-55862
Solicitud núm.: 2026-R0901859
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

VII. Sobre el recurso de casación

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

19. Para apuntalar algunos aspectos de su primer medio de casación, la parte recurrente sostiene, en esencia, que la sentencia impugnada vulneró el debido proceso y la tutela judicial efectiva, y en efecto, el principio de inmediación y las reglas relativas a la integración del tribunal, debido a que la terna que deliberó y dictó la decisión no estuvo integrada por los mismos jueces que conocieron la audiencia de fondo y dejaron el asunto en estado de fallo; que la sustitución de uno de los jueces fue dispuesta mediante un auto del presidente del Tribunal Superior de Tierras, a pesar de que, tratándose de la sustitución de un juez de esa misma jerarquía, correspondía a la Suprema Corte de Justicia realizar la designación; que producida la variación de la terna, era necesario reabrir los debates para que los jueces que dictarían la sentencia tuvieran contacto directo con las partes, sus alegatos y las pruebas producidas.

20. Para una mejor comprensión del asunto, y tomando en consideración que la irregularidad denunciada se habría producido durante la sustanciación del

Exp. núm.: 031-2014-55862
Solicitud núm.: 2026-R0901859
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

recurso de apelación y concretado con el pronunciamiento de la sentencia impugnada, resulta útil consignar las siguientes comprobaciones procesales: 1) La sentencia impugnada hace constar que, mediante auto núm. TST-2023-00937, de fecha 11 de agosto de 2023, fueron designados los magistrados Adela Torres de la Cruz, Juan Domingo Méndez Quezada y Ana Magn[redacted] para conocer y fallar el recurso de apelación; 2) Mediante resolución núm. 0031-2026-R-00052, de fecha 30 de julio de 2024, la magistrada Lusnelda Solís Taveras fue designada en sustitución de la magistrada Adela Torres de la Cruz, con motivo de la inhibición presentada por esta última; y que, mediante resolución núm. 0031-2026-R-00009, de fecha 18 de febrero de 2026, la magistrada Mercedes Peralta Cuevas fue designada en sustitución del magistrado Juan Domingo Méndez Quezada; 3) La decisión recurrida señala que, mediante resolución núm. 0031-2026-R-00014, de fecha 3 de marzo de 2026, quedó conformada la terna integrada por las magistradas Mercedes Peralta Cuevas, Ana Magn[redacted] y Lusnelda Solís Taveras, quienes deliberaron y dictaron la sentencia impugnada; y, 4) Del acta de audiencia de fecha 24 de junio de 2024 se verifica que la audiencia de fondo fue conocida por los magistrados Adela Torres de la Cruz, Juan Domingo Méndez Quezada y Lusnelda Solís Taveras.

Exp. núm.: 031-2014-55862
Solicitud núm.: 2026-R0901859
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

21. De las comprobaciones anteriores, resulta que la audiencia de fondo celebrada el 24 de junio de 2024 fue conocida por los magistrados Adela Torres de la Cruz, Lusnelda Solís Taveras y Juan Domingo Méndez Quezada. Sin embargo, la sentencia impugnada fue deliberada y suscrita por las magistradas Mercedes Peralta Cuevas, Ana Magn[redacted] y Lusnelda Solís Taveras. De manera que solo una de las juezas que integró la audiencia de fondo participó en el dictado de la decisión.

22. La variación de la terna se produjo después de celebrada la audiencia de fondo y de quedar el expediente en estado de fallo, con motivo de las inhibiciones presentadas por los magistrados Adela Torres de la Cruz y Juan Domingo Méndez Quezada. Sus sustituciones fueron dispuestas mediante resoluciones dictadas por la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

23. El artículo 35 de la Ley núm. 108-05 dispone que, cuando el juez inhabilitado sea miembro de un Tribunal Superior de Tierras, corresponde a la Suprema Corte de Justicia designar su sustituto provisional. Esta regla especial no puede ser desplazada por disposiciones reglamentarias o por prácticas administrativas relativas a la organización interna de la jurisdicción.

Exp. núm.: 031-2014-55862
Solicitud núm.: 2026-R0901859
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

24. En ese sentido, el Tribunal Constitucional estableció, mediante la sentencia TC/0717/24, que la facultad del presidente del Tribunal Superior de Tierras para sustituir jueces se limita a los jueces de jurisdicción original y no se extiende a sus pares del Tribunal Superior de Tierras. Asimismo, determinó que, una vez conformada la terna encargada de celebrar las audiencias y dictar la decisión, su modificación solo resulta admisible por las causas y mediante el procedimiento previsto por el artículo 35 de la Ley núm. 108-05.

25. Más recientemente, mediante la sentencia TC/0105/26, dictada el 4 de marzo de 2026, el Tribunal Constitucional reiteró que en la jurisdicción inmobiliaria debe existir una terna fija, integrada por los jueces que celebran las audiencias y quedan formalmente apoderados del expediente, quienes deben conocer el proceso en todas sus fases hasta la firma de la sentencia. También reafirmó que las sustituciones sustentadas en razones administrativas u operativas resultan incompatibles con la Ley núm. 108-05 y con el principio del juez predeterminado por la ley.

26. El precedente TC/0105/26 también reafirma que el principio de inmediación resulta aplicable en materia inmobiliaria y exige que los jueces llamados a decidir hayan conocido directamente las peticiones, pruebas,

argumentos y conclusiones formulados durante la audiencia, salvo las excepciones legalmente previstas.

27. En la especie, dos de las magistradas que dictaron la sentencia impugnada no participaron en la audiencia de fondo del 24 de junio de 2024. A ello se añade que las sustituciones fueron dispuestas por la Presidencia del propio Tribunal Superior de Tierras y que, luego de modificada la terna, no se ordenó la reapertura de los debates para que las nuevas integrantes tuvieran contacto directo con los argumentos y conclusiones de las partes.

28. En esas circunstancias, la sentencia impugnada fue dictada por una integración distinta de aquella que celebró la audiencia de fondo, sin observarse el procedimiento de sustitución establecido en el artículo 35 de la Ley núm. 108-05 y sin reabrirse los debates. Con esa actuación se vulneraron las garantías del debido proceso y la tutela judicial efectiva, lo que justifica la casación de la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar los demás aspectos y medios del recurso.

29. De acuerdo con lo previsto en el párrafo 5º del artículo 36 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado a otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada a otra sala u otra composición de jueces de la misma

jurisdicción; a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría.

30. De conformidad con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, procede compensar las costas del procedimiento cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

VIII. Decisión

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

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 0031-TST-2026-S-00294, de fecha 8 de junio de 2026, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

Exp. núm.: 031-2014-55862
Solicitud núm.: 2026-R0901859
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

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.