REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0154-22-00174
Solicitud núm.: 2026-R0010608
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Khoury Industrial, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

SCJ-TS-26-1457

[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: 1) sucesores [redacted], representado por [redacted]; 2) sucesores [redacted], representado por [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]; 3) sucesores de [redacted], representada por [redacted]; 4) [redacted],

Exp. núm.: 0154-22-00174
Solicitud núm.: 2026-R0010608
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Khoury Industrial, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

representada por [redacted] y compartes; y 5) sucesores de [redacted] y compartes, contra la sentencia núm. 202500293, de fecha 1 de octubre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 8 de enero de 2026, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted], actuando como abogados constituidos de) sucesores [redacted], representado por [redacted]; 2) sucesores [redacted], representado por [redacted] y [redacted]; 3) sucesores de [redacted], representada por [redacted]; 4) [redacted], representada por [redacted] y compartes; y 5) sucesores de [redacted] y compartes.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la razón social Khoury Industrial, SA., representada por Sadalá [redacted], mediante memorial depositado en fecha 2 de febrero de 2026, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por

Exp. núm.: 0154-22-00174
Solicitud núm.: 2026-R0010608
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Khoury Industrial, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de las litis sobre derechos registrados en: 1) nulidad de saneamiento y certificado de título de fecha 3 de mayo de 2010, incoada por la sociedad comercial Khoury Industrial, SA., contra [redacted], todos de apellidos [redacted]; y 2) nulidad de transferencia, nulidad de desalojo y de certificado de título de fecha 8 de enero de 2010, incoada por [redacted], todos de apellidos [redacted], contra la sociedad comercial Khoury Industrial, SA., ambas con relación a las parcelas núms. 1196, 2235, 2235-A y 2235-B, DC núm. 2, municipio Cabral, provincia Barahona, las cuales fueron fusionadas, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Barahona dictó la sentencia núm. [redacted]0102, de fecha 15 de junio de 2012, que rechazó ambas demandas por no haberse probado con exactitud los aspectos técnicos vulnerados.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación, de forma separada, por: 1) la sociedad comercial Khoury Industrial, SA.; 2) [redacted], todos de apellidos [redacted]; y 3) [redacted]; dictando la Tercera Sala del

Exp. núm.: 0154-22-00174
Solicitud núm.: 2026-R0010608
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Khoury Industrial, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1399-2019-S-00066, de fecha 20 de mayo de 2019, que rechazó los recursos de apelación interpuestos por la sociedad comercial Khoury Industrial, SA., y por [redacted] y [redacted], acogió parcialmente el recuro de apelación interpuesto por [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted], revocó la sentencia y procedió a decidir las demandas.

5. La indicada decisión fue objeto de un recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Khoury Industrial, SA., dictando la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la sentencia núm. 033-2021-SSEN-00866, de fecha 29 de septiembre de 2021, que casó la sentencia impugnada y envió el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

6. En ocasión del referido envío, se dictó la sentencia núm. 202500293, de fecha 1 de octubre 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: RECHAZA los incidentes propuestos, consistentes en: 1. Inadmisibilidad de las intervenciones voluntarias no regularizadas; 2. Inadmisibilidad por: a) de la compañía Kaoury Industrial por no tener derecho para actuar en justicia frente a sus representados; b) de los demás intervinientes voluntarios por carecer de derechos, con excepción de [redacted] y [redacted]; c) de toda demanda o intervención en contra de los [redacted] por prescripción, ya que la parcela 1196 fue saneada en el año 1958; d)

Exp. núm.: 0154-22-00174
Solicitud núm.: 2026-R0010608
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Khoury Industrial, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

nulidad del informe de inspección de fecha 10 de septiembre 2024 de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, por improcedentes, conforme los motivos dados. **SEGUNDO**: DECLARA REGULAR en cuanto a la forma, los recursos de apelación siguientes: A. Interpuesto por ante la secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Barahona, en fecha 6 de agosto de 2012, por la sociedad de comercio Khoury Industrial, SA., representada por el señor [redacted], representada en esta instancia por los abogados [redacted], [redacted] y [redacted], contra los señores [redacted], [redacted] y [redacted], [redacted], en su calidad de apoderado de la señora [redacted], continuadora jurídica de la señora [redacted]. B. Interpuesto mediante instancia de fecha 14 de agosto de 2012, por los señores [redacted], [redacted] y [redacted], representados en esta instancia por los abogados [redacted], [redacted] y Adonay de Jesús Encarnación Guillandeaux; contra la compañía Khoury Industrial, SA y el señor [redacted]. C. Interpuesto mediante instancia de fecha 20 de septiembre de 2012, suscrita por los señores [redacted] y [redacted], representados por los abogados [redacted] y [redacted], contra la [redacted] y la razón social Khoury Industrial SA (sic). Todos contra la sentencia número [redacted]102, de fecha 15 de junio del año 2012, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Barahona, en relación con las parcelas 1196, 2235-A y 2235-B, todas del Distrito Catastral 2, Barahona. **TERCERO:** DECLARA regular en cuanto a la forma, las intervenciones voluntarias y forzosas siguientes: A. Suscrita por los sucesores del finado [redacted], señores [redacted], [redacted], [redacted] y Compartes; los señores [redacted] y [redacted], representados por el abogado [redacted]. B. Suscrita por los sucesores de la finada [redacted], [redacted] y [redacted], los sucesores de la finada [redacted], señores [redacted]

Exp. núm.: 0154-22-00174
Solicitud núm.: 2026-R0010608
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Khoury Industrial, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

y Compartes; y los sucesores de [redacted], los señores [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], representados por los abogados [redacted], Licdo. [redacted] y el Lic. [redacted]. C. Suscrita por la sucesión [redacted] y [redacted], señores [redacted] y [redacted], representados por los abogados [redacted], [redacted] y [redacted]. D. Suscrita por el señor [redacted], representado por el abogado [redacted]. E. Demanda en intervención forzosa suscrita por la [redacted] (ya descritos), contra los señores [redacted] y [redacted]. **CUARTO:** EN CUANTO AL FONDO, ACOGE el recurso de apelación incoado en fecha 6 de agosto de 2012, por la sociedad de comercio Khoury Industrial, SA., representada por el señor [redacted], a través de los abogados [redacted], [redacted] y [redacted], contra los señores [redacted], [redacted] y [redacted], [redacted], en su calidad de apoderado de la señora [redacted], continuadora jurídica de la señora [redacted], por reposar en pruebas y estar sustentada en base legal, según los motivos dados. **QUINTO:** REVOCA la sentencia apelada número 1004-2012-00102, de fecha 15 de junio del año 2012, en relación con las parcelas 1196, 2235-A y 2235-B, Distrito Catastral No. 2, Barahona, por los motivos dados. **SEXTO:** RECHAZA el recurso de apelación interpuesto mediante instancia de fecha 14 de agosto de 2012, por los señores [redacted], [redacted] y [redacted], de generales que ya constan, representados en esta instancia por los abogados [redacted], [redacted] y Adonay de Jesús Encarnación Guillandeaux; contra la compañía Khoury Industrial, SA y el señor [redacted], por improcedente, según los motivos dados en esta sentencia. **SEPTIMO:** RECHAZA el recurso de apelación incoado mediante instancia de fecha 20 de septiembre de 2012,

Exp. núm.: 0154-22-00174
Solicitud núm.: 2026-R0010608
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Khoury Industrial, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

suscrita por los señores [redacted] y [redacted], de generales que ya constan, representados por los abogados [redacted] y [redacted], contra la [redacted] y la razón social Khoury Industrial SA (sic), por improcedente, según los motivos dados. **OCTAVO:** RECHAZA las demandadas e intervenciones siguientes: A. Suscrita por los sucesores de la finada [redacted], [redacted] y [redacted], los sucesores de la finada [redacted], señores [redacted] y Compartes; y los sucesores de [redacted], los señores [redacted], [redacted] y [redacted], representados por los abogados [redacted], [redacted], [redacted], Licdo. [redacted] y el Lic. [redacted]. B. Suscrita por la sucesión [redacted] y [redacted], señores [redacted] y [redacted], representados por los abogados [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]. C. Demanda en intervención forzosa suscrita por la [redacted] (ya descritos), contra los señores [redacted] y [redacted]. **NOVENO:** ACOGE la demanda en intervención voluntaria: A. Suscrita por los sucesores del finado [redacted], señores [redacted], [redacted], [redacted] y Compartes; los señores [redacted] y [redacted], representados por el abogado [redacted], por los motivos dados. B. ACOGE parcialmente la demanda en intervención suscrita por el señor [redacted] (o [redacted]) representado por el abogado [redacted], según los motivos dados. **DÉCIMO:** EN CUANTO A LAS DEMANDAS en litis sobre derechos registrados, y en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación, este Tribunal Superior de Tierras, obrando por propia autoridad y contrario imperio, falla de la siguiente manera: a) ACOGE la demanda original interpuesta por dicha compañía Khoury Industrial S.A., en fecha 03 de mayo del año 2010, según los motivos dados, y en consecuencia, ordena la nulidad técnica de la parcela 1196, Distrito Catastral No. 2, Barahona, por las

violaciones deducidas del proceso de saneamiento, así como la cancelación del certificado de título nacido como consecuencia de dicho proceso número 146; b) y en cuanto a la demanda de fecha 08 de enero del año 2010, incoada por los señores [redacted], y compartes, en virtud del efecto devolutivo de la apelación, se rechaza por improcedente, conforme los motivos dados, manteniendo con toda su fuerza legal y jurídica los certificados de títulos que amparan el derecho de propiedad de las parcelas 2235-A y 2235-B, ambas del Distrito Catastral No. 2, Barahona, números 2676 y 2828, respectivamente, a favor de la compañía Khoury Industrial, S.A. **DÉCIMO PRIMERO:** condena en costas a la parte perdidosa e intervinientes voluntarios perdidosos, ordenando su distracción en favor y provecho de los abogados [redacted], quienes afirman haberlas avanzado. **DÉCIMO SEGUNDO:** ORDENA el levantamiento de las anotaciones de litis que cursan inscritas sobre las parcelas 2235-A y 2235-B, DC 2, Barahona, derivadas de este proceso. **DECIMO TERCERO:** ORDENA a la secretaria general de este tribunal Superior de Tierras que proceda a desglosar los documentos depositados según inventarios, salvo aquellos que han sido tomados como fundamento de esta sentencia. **DÉCIMO CUARTO:** ORDENA a la secretaría general de este Tribunal Superior que publique mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los cinco (5) días siguientes a su emisión y durante un lapso de 15 días, conforme establecen los artículos 71 de la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario y 50 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; igualmente, que la notifique al Registro de Títulos de Barahona, para los fines de ejecución, una vez la sentencia sea definitiva e irrevocable y [redacted] de ejecución, dentro del plazo reglamentario; igualmente, que la notifique al órgano Mensuras Catastrales para los fines también indicados" (sic).

Exp. núm.: 0154-22-00174
Solicitud núm.: 2026-R0010608
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Khoury Industrial, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Omisión de estatuir. **Segundo medio:** Falta o insuficiencia de motivos" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

7. Tratándose, en la especie, de un segundo recurso de casación esta sala procederá a determinar su competencia previo a toda valoración sobre los medios que lo sustentan, esto así conforme con las disposiciones del artículo 6 numeral 4 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, el cual dispone que las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia …*conocen en todas las materias de los segundos y excepcionales terceros recursos de casación interpuestos, en un mismo proceso, sobre un mismo punto de derecho ya juzgado por una de las salas, o sobre puntos mixtos.*

8. En ese tenor, el estudio de la sentencia núm. 033-2020-SSEN-00866 de fecha 29 de septiembre de 2021 dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, pone de manifiesto que se casó con envió la sentencia dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, por omisión de estatuir sobre la solicitud de nulidad del informe de fecha 14 de

febrero de 2014, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, planteada por la sociedad comercial Khoury Industrial, SA.

9. Lo anteriormente expuesto pone de manifiesto que no se encuentra similitud con lo ahora impugnado en este segundo recurso de casación, pues el punto controvertido se sostiene, en esencia, en una falta de motivos y omisión de estatuir respecto a las conclusiones de la parte interviniente voluntaria sucesores de [redacted], sucesores de [redacted], sucesores de [redacted], [redacted] y [redacted], ante el tribunal *a quo*; lo que permite comprobar que el punto de derecho a ser juzgado en este segundo recurso no es el mismo ni coincide con aquellos de la primera casación, por lo que procede que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia se declare competente para conocer del presente recurso de casación.

V. Incidente

En cuanto a la admisibilidad del recurso de casación

10. Previo al examen de los motivos 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.

11. De la verificación del memorial de casación depositado en el expediente

Exp. núm.: 0154-22-00174
Solicitud núm.: 2026-R0010608
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Khoury Industrial, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

formado con motivo del presente recurso de casación se verifica que en sus conclusiones la parte recurrente plantea lo que textualmente se transcribe a continuación:

"PRIMERO: en cuanto a la FORMA, Que estos Honorable Magistrados acojan como buena y valida el presente Recurso de Casación interpuesta por los sucesores de TOMASA BÁEZ, representado por el señor [redacted], los sucesores de FERMIN BÁEZ, representado por los señores [redacted], los sucesores de FERMIN BÁEZ, representado por los señores [redacted] BATISTA, [redacted] Y [redacted] BATSITA, los sucesores de GRACIELA BAEZ, , reasentada por el señor [redacted] BAEZ los sucesores de [redacted], representada por los señores [redacted] YB [redacted] Y FELIZ compartes y los sucesores de FERNANDO TERMITOCLES [redacted], representado por el señor [redacted] Y Compartes, POR MAD E 60 años Y POESEMOS LA CANTIDAD de más de CICNO MIL (5,000) mil tareas a título de dueño. SEGUNDO: EN CUNATO AL FONDO, estos Honorables Magistrados rechace la sentencia a intervenir No. 202500293 de fecha 01 del mes de octubre del año 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este (EL SEYBO), notificada a la parte recurrente en fecha 10 del mes de diciembre del año 2025, por el ministerial [redacted], Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Barahona.- TERCERO: que estos Honorables Magistrados dicten su propia sentencia, ORDENANDO LA NULIDAD FR LA PARCELAS 2235, 2235-a, 2235-B y 2[redacted]7 DEL [redacted].2 DE CABRAL y su certificado de títulos de ambas parcelas, YA QUE DICHAS PARCELAS ESTAN SOLANDO LA 1196 DE. [redacted]2 de Cabral, SEGÚN INFORME TECNICO DE LA DIRECION Nacional de MENSDURA castastralaes del año 2023. Y cancelar los certificado de títulos y el duplicado

número 2676, [redacted], [redacted], correspondiente a la parcela 2235-A [redacted].02, que ampara el derecho de propiedad sobre una superficie de 25 hectáreas, 81 área y 19 centiáreas, a favor de KHOURY INDUSTRIAL S.A. y el duplicado número 2828, [redacted], [redacted], correspondiente a la parcela 2235-[redacted].02, que ampara el derecho de propiedad sobre una superficie de una extensión superficial de 362 hectáreas, 56 áreas y 11.76 centiáreas, a favor de KHOURY INDUSTRIAL. CUARTO: que estos Honorable Magistrados tengan a bien acoger la resolución emitida por esa Honorable Suprema Corte de Justicia 789-2022 del reglamento general de mensuras catastrales que se basa en parcela solapada o superposición de planos, ósea, solapamiento para hacer justicia" (sic).

12. Sobre el particular, es preciso indicar que las disposiciones del artículo 8 de la Ley núm. 2-23, mencionada, referente al alcance de la casación dispone lo siguiente: *Al conocer del fondo del recurso de casación la Corte de Casación decide si admite o desestima los medios en que se funda el recurso, pero sin conocer del fondo del asunto, salvo en los casos excepcionalmente establecidos en esta ley.*

13. Del mismo modo, resulta oportuno consignar para el presente caso, que la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia ha sido constante en enfatizar que *lo que apodera al tribunal es el acto introductivo de demanda o del recurso, el cual fija la extensión del proceso y limita el poder de decisión del juez apoderado y el alcance de la sentencia que intervenga, a menos que no sea por un asunto de orden público*[1]*;* que no es el caso.

14. En esas atenciones, el análisis del memorial de casación permite comprobar

[1] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 81, 31 de octubre 2012, BJ. 1223.

que las conclusiones de la parte recurrente en esta sede de casación están dirigidas a que este tribunal resuelva asuntos concernientes al fondo de la litis, al proponer la nulidad de una serie de parcelas y que proceda a la cancelación de los correspondientes certificados de títulos, sin que se trate de una de las excepciones aplicables por ley. De ahí que ante tal caso y siendo que las conclusiones de las partes son las que fijan la extensión del proceso y limitan el poder de decisión de los jueces, procede que esta corte de casación declare, de oficio, inadmisible el presente recurso de casación por estar fuera del alcance de la casación.

15. De conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, procede compensar las costas cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido de oficio por la corte de casación.

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) sucesores [redacted], representado por [redacted]; 2)

Exp. núm.: 0154-22-00174
Solicitud núm.: 2026-R0010608
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Khoury Industrial, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

sucesores [redacted], representado por [redacted], [redacted] y [redacted]; 3) sucesores de [redacted], representada por [redacted]; 4) [redacted], representada por [redacted] y compartes; y 5) sucesores de [redacted] y compartes, contra la sentencia núm. 202500293, de fecha 1 de octubre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas de 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.

da