REPÚBLICA DOMINICANA
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

**Exp. núm.:** 0999-22-00900
**Solicitud núm.:** 2024-R0325114
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido**: [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

**SCJ-TS-25-0271**

[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 de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F., y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros asistidos por la secretaría de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo, Distrito Nacional, en fecha **26 de febrero de 2025**, años 181° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 2024-0044, de fecha 16 de febrero de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

**Exp. núm.:** 0999-22-00900
**Solicitud núm.:** 2024-R0325114
**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 28 de junio de 2024, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted] y [redacted].

2. En el presente recurso figura como parte recurrida [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], que a la fecha de la presente decisión no ha depositado memorial de defensa.

*II. Antecedentes*

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en ejecución de contratos de ventas, transferencia y cancelación de certificados de títulos incoada por [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], Florentina de los Santos, [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] contra [redacted] y [redacted], quienes demandaron reconvencionalmente en nulidad de contrato de promesa de venta, nulidad de contratos de venta, desalojo de inmueble registrado y reparación de daños y perjuicio por acción temeraria,

en relación con una porción de terreno con extensión superficial de 4,401.99 m², ubicada en el ámbito de la parcela núm. 3783, distrito catastral núm. 7, municipio y provincia Samaná, y una porción con una extensión superficial de 3,358.70 m², ubicada en el ámbito de la parcela núm. 3780, distrito catastral núm. 7, municipio y provincia Samaná, con la intervención voluntaria de [redacted], la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná dictó la sentencia núm. 202200281, de fecha 14 junio 2022, la cual rechazó en todas sus partes la demanda principal, acogió en parte la demanda reconvencional, declarando la nulidad de los actos de ventas presentados; ordenó el desalojo inmediato de [redacted], [redacted] y compartes, y mantuvo con toda su fuerza y vigor las constancias anotadas emitidas a favor de [redacted] y [redacted].

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], con la intervención de [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la

**Exp. núm.:** 0999-22-00900
**Solicitud núm.:** 2024-R0325114
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido**: [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

sentencia núm. 2024-0044 de fecha 16 de febrero de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: Se acoge, en cuanto al fondo, el recurso de apelación, interpuesto por los señores, [redacted], Florentina De los Santos, [redacted] y [redacted], en contra de la Sentencia Núm. 202200281, dictada en fecha catorce (14) del mes de junio, del año dos mil veintidós (2022), por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, en relación a los inmuebles identificado como, una porción de terreno con extensión superficial de cuatro mil cuatrocientos uno punto noventa y nueve metros cuadrados (4,401.99Mts²), ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 3783 del Distrito Catastral número 7, del municipio y provincia Samaná; y una porción de terreno, con| extensión superficial de tres mil trescientos cincuenta y ocho punto setenta metros cuadrados (3,353.70Mts²), ubicada dentro del ámbito de la Parcela 3780, del Distrito Catastral número 7 del municipio y provincia Samaná, por las razones expuestas precedentemente. **SEGUNDO**: Se declara inadmisible, oficiosamente, la intervención del señor, [redacted], por falta de calidad en el presente recurso de apelación, en virtud de las consideraciones establecidas al respecto, en el cuerpo de la sentencia. **TERCERO**: Se acogen, en parte las conclusiones del Licdo. [redacted], planteadas en la audiencia de alegatos y conclusiones al fondo, celebrada por este tribunal en fecha 20 de septiembre, del 2023, en nombre y representación de los señores, [redacted], Florentina Delos Santos, [redacted] y [redacted] **CUARTO**: Se rechazan, las conclusiones invocadas por el Licdo. [redacted], en la audiencia de alegatos y conclusiones al fondo,

**Exp. núm.:** 0999-22-00900
**Solicitud núm.:** 2024-R0325114
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido**: [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

celebrada por este tribunal, en fecha 20 de septiembre, del 2023, en nombre y representación de los señores, [redacted] y [redacted], por los motivos expuestos en lo que antecede de esta decisión. **QUINTO**: Se revocan, los ordinales, Primero, Segundo, Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo y Noveno, de la Sentencia Núm. 202200281, de fecha, catorce (14) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, en virtud de los motivos que figuran anteriormente. **SEXTO**: Se confirman, los ordinales, tercero y octavo, de la Sentencia Núm. 202200281, dictada en fecha catorce (14) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, en virtud de los motivos que figuran anteriormente. **SÉPTIMO**: Se acoge, el Contrato de Promesa de Venta, de fecha seis (06) de mayo, del año dos mil cinco (2005), con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], Notario Público de los del Número para el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, suscrito entre la señora, [redacted], actuando por sí y por los señores, [redacted], y [redacted]. **OCTAVO**: Se acoge, el Poder para Gestión y Venta de Propiedad, de fecha veintiséis (26) del mes de enero, del año dos mil cinco (2005), con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], Notario Público de los del Número para el municipio de Sánchez, suscrito por el señor, [redacted], en favor de la señora, [redacted]. **NOVENO**: Se acogen los siguientes Actos: a) Contrato de Compraventa Bajo Firma Privada, de fecha doce (12) del mes de enero, del año dos mil trece (2013), con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], Notario Público de los del Número del municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, suscrito entre la señora [redacted], y el señor, [redacted]; b) Contrato de Compraventa Bajo Firma Privada, de fecha doce (12) del mes de enero, del año dos mil trece (2013), con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], Notario Público de los del Número para el municipio de

**Exp. núm.:** 0999-22-00900
**Solicitud núm.:** 2024-R0325114
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido**: [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

Las Terrenas, provincia Samaná, suscrito entre la señora, [redacted], y el señor, [redacted]; c) Contrato de Compraventa Bajo Firma Privada, de fecha doce (12) del mes de enero, del año dos mil trece (2013), con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], Notario Público de los del Número del municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, suscrito entre las señoras, [redacted] y Florentina De los Santo Zorrilla; d) Contrato de Compraventa Bajo Firmas Privadas, de fecha nueve (09) del mes de abril, del año dos mil trece (2013), con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], Notario Público de los del Número del municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, suscrito entre las señoras, [redacted] y [redacted]; e) Contrato de Compraventa Bajo Firma Privada, de fecha siete (07) del mes de mayo, del año dos mil trece (2013), con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], Notario Público de los del Número para el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, suscrito entre la señora [redacted], y el señor, [redacted]; f) Contrato de Compraventa Bajo Firma Privada, de fecha siete (07) del mes de mayo, del año dos mil trece (2013), con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], Notario Público de los del Número para el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, suscrito entre las señoras [redacted] y [redacted]; g) Contrato de Compraventa Bajo Firma Privada, de fecha siete (07) del mes de mayo, del año dos mil trece (2013), con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], Notario Público de los del Número para el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, suscrito entre las señoras [redacted] y [redacted], h) Contrato de Compraventa Bajo firma Privada, de fecha 12 (12) del mes de enero del año dos mil trece (2013), con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], Notario Público de los del número para el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, suscrito entre la señora [redacted], y el señor [redacted]. **DECIMO**: Se ordena, al Registro de Títulos de Samaná, CANCELAR, la Constancia Anotada

**Exp. núm.:** 0999-22-00900
**Solicitud núm.:** 2024-R0325114
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido**: [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

Matrícula No.[redacted], expedida por el Registro de Títulos de Samaná, que ampara el derecho de propiedad de una porción de terreno, con extensión superficial, de cuatro mil cuatrocientos uno punto noventa y nueve metros cuadrados (4,401.99Mts²), ubicada dentro del ámbito de la Parcela No.3783, del Distrito Catastral 7 del municipio y provincia Samaná, en favor del señor, [redacted]; y por efecto esta decisión, expedir constancias anotadas que amparen los derechos de la referida porción de terreno dela siguiente forma y proporción: a) En favor del señor, [redacted], ….., una porción de terreno con una extensión superficial de ochocientos cincuenta y ocho punto cuarenta y cinco metros cuadrados. (858.45Mts²). b) En favor del señor, [redacted], …., una porción de terreno con una extensión superficial de doscientos ocho punto ochenta y cuatro metros cuadrados. (208.84 Mts²). c) En favor de la señora, [redacted]…, una porción de terreno con una extensión superficial de trescientos sesenta y seis metros cuadrados. (366Mts²). una porción de terreno con una extensión superficial de cuatrocientos dieciocho punto treinta metros cuadrados d) En favor de la señora, [redacted], una porción de terrenos con una extensión superficial de cuatrocientos dieciocho punto treinta metros cuadrados (418.30Mts²). e) En favor del señor, [redacted], …, una porción de terreno con una extensión superficial de siento sesenta y nueve metros cuadrados (169Mts²). En favor de la señora, [redacted], una porción de terreno con una extensión superficial de doscientos siete punto treinta y cinco metros cuadrados (207.35 Mts²). g) En favor de la señora, [redacted], …, una porción de terreno con una extensión superficial de doscientos treinta y cuatro punto treinta y siete metros cuadrados (234.37Mts²). h) En favor del señor, [redacted], ….., una porción de terreno con una extensión superficial de cuatrocientos cuatro punto cuarenta y seis metros cuadrados (404.46 Mts²), y la segunda, con una extensión superficial de doscientos ochenta y uno punto tres metros cuadrados (281.3 Mts²). i) En favor de la señora, [redacted], italiana, mayor de edad,

**Exp. núm.:** 0999-22-00900
**Solicitud núm.:** 2024-R0325114
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido**: [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

pasaporte Núm.DO95157, casada con el señor, [redacted], domiciliada y [redacted], CANCELAR, la Constancia Anotada Matricula No.[redacted], expedida por dicha oficina registral, que ampara el derecho de propiedad de una porción con extensión superficial de tres mil trescientos cincuenta y ocho punto sesenta metros cuadrados (3,358.70Mts?), ubicados dentro del ámbito de la Parcela 3780 del Distrito Catastral número 7 del municipio y provincia Samaná, en favor de los señores [redacted] y [redacted], y por efecto de esta decisión, expedir una Constancia Anotada que ampare los derechos de propiedad de la indicada porción de terreno, en favor de la señora, [redacted], italiana, mayor de edad, pasaporte Núm.DO95157, casada con el señor, [redacted], domiciliada y [redacted], CANCELAR, la Constancia Anotada Matricula No. [redacted], expedida por dicha oficina registral, que ampara el derecho de propiedad de una porción con extensión superficial de tres mil trescientos cincuenta y ocho punto setenta metros cuadrados (3,358.70Mts?), ubicada dentro del ámbito de la Parcela 3780 del Distrito Catastral número 7 del municipio y provincia Samaná, en favor de los señores, [redacted] y [redacted], y por efecto de esta decisión, expedir una Constancia Anotada que ampre los derechos de propiedad de la indicada porción de terreno, en favor de la señora, [redacted] italiana, .., casada con el señor, [redacted], domicilia da y [redacted], la presente sentencia hasta tanto no hayan sido debidamente liquidados los Impuestos DE Transferencias Inmobiliarias correspondientes a los siguientes Acto: a) el Contrato de Promesa de Venta, firmado en fecha seis (06) de mayo, del año dos mil cinco (2005), legalizado por el Dr. [redacted]

**Exp. núm.:** 0999-22-00900
**Solicitud núm.:** 2024-R0325114
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido**: [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

Rosario, Notario Público de los del Número para el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, suscrito entre la señora, [redacted], actuando por sí y por el señor, [redacted], y el señor [redacted]; b) Contrato de Compraventa Bajo Firma Privada, de fecha doce (12) del mes de enero, del año dos mil trece (2013), legalizado por el Dr. [redacted], Notario Público de los del Número del municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, suscrito entre la señora, [redacted], y el señor, [redacted], c) Contrato de Compraventa Bajo Firmas Privadas, de fecha doce(12) del mes de enero, del año dos mil trece (2013), con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], Notario Público de los del Número para el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, suscrito entre la señora, [redacted], y el señor, [redacted]; d) Contrato de Compraventa Bajo Firma Privada, de fecha doce (12) del mes de enero, del año dos mil trece (2013), con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], Notario Público de los del Número para el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, suscrito entre las señoras, [redacted] y [redacted]; e) Contrato de Compraventa Bajo Firmas Privadas, de fecha nueve (9) del mes de abril del año dos mil trece (2013), con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], Notario Público de los del Número para el municipio de las Terrenas provincia Samaná, suscrito entre las señoras [redacted] y [redacted]; f) Contrato de Compraventa Bajo Firma Privada, de fecha siete (07) del mes de mayo, del año dos mil trece (2013), con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], Notario Público de los del Número para el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, suscrito entre la señora [redacted], y el señor, [redacted]; g) Contrato de las Privadas, de fecha siete (07) del mes de mayo, del año dos mil trece (2013), con firma legalizadas por el Dr. [redacted], Notario Público de los del Número del municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, suscrito entre las señoras, [redacted] y

**Exp. núm.:** 0999-22-00900
**Solicitud núm.:** 2024-R0325114
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido**: [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

[redacted]; h ) Contrato de Compraventa Bajo Firma Privada, de fecha siete (07) del mes de mayo, del año dos mil trece (2013), con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], Notario Público de los del Número para el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, suscrito entre las señoras [redacted] y [redacted]; i) Dos (02) Contratos de Compraventas Bajo Firmas Privadas, de fecha doce (12) del mes de enero, del año dos mil trece (2013), con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], Notario Público de los del Número para el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, suscritos entre la señora [redacted], y el señor, [redacted]. **DECIMOTERCERO**: Ordena, a la Dirección General de Impuestos Internos, proceder a cobrar los Impuestos de Transferencia Inmobiliaria correspondientes a los Actos enunciados anteriormente. **DECIMOCUARTO**: Se 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 Samaná, a los fines establecidos en el Párrafo IV del artículo 132, del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, a los fines de ejecución y especialmente para levantar la nota preventiva o cautelar que haya podido originar la litis de la especie, una vez la presente decisión esté investida de la fuerza ejecutoria. **DECIMOQUINTO**: Se ordena a cargo de la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras, el envío de la Constancia Anotada del Certificado de Título No.93-174, expedida por el Registro de Títulos, a favor del señor, [redacted], que ampara el derecho de propiedad de una porción de terreno con extensión superficial de cuatro mil cuatrocientos tres metros cuadrados (4,403Mts²), ubicados dentro del ámbito de la Parcela No.3783 del Distrito Catastral 7 del municipio de Samaná, y la Constancia Anotada del Certificado de Título No.9182, expedida por el Registro de Título a favor del señor, [redacted], que ampara los derechos de propiedad de una porción de terreno con extensión superficial de tres mil trescientos ochenta y site punto setenta metros cuadrados (3,387.70 Mts²),

ubicados dentro del ámbito de la Parcela No.3780 del Distrito Catastral 7 del municipio de Samaná; por ante el Registrado de Títulos de Samaná " (sic).

*III. Medios de casación*

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: VIOLACIÓN AL DERECHO DE DEFENSA Art. 68 y 69 numerales 1, 2, 3, y 4 de la Constitución, Art. 1 CONVENCIO DERECHOS HUMANOS. **Segundo medio:** VIOLACIÓN AL ARTÍCULO 141 Y 1315 DEL CÓDIGO CIVIL Y FALTA DE PONDERACIÓN O VALORACIÓN DEL PRINCIPIO DEL FARDO DE LA PRUEBA Y FALTA DE MOTIVO DE LA SENTENCIA. **Tercer medio**: VIOLACIÓN A LOS ARTÍCULOS 549 y 550 del Código Civil, Articulo 39, Numerales 1 y 4; Articulo 55 Numerales 1, 3, 5, DE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA, PRINCIPIO II Y IV, de la Ley 108-05, Todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado, sentencia TC/0185/19 Del Tribunal Constitucional, CONTRADICCIÓN EN LA SENTENCIA Y DESNATURALIZACIÓN DE LOS HECHOS" (sic).

**Exp. núm.:** 0999-22-00900
**Solicitud núm.:** 2024-R0325114
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido**: [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

*IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar*

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

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

*V. Incidentes*

*Sobre el defecto de la parte recurrida*

7. Previo al examen del recurso de casación, esta sala verificará si procede la declaratoria de defecto de la parte recurrida [redacted], conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23.

8. En ese contexto en cuanto al recurrido [redacted] reposa en el expediente el acto núm. 930-2024, de fecha 14 de agosto de 2024

instrumentado por [redacted], de calidades arriba descritas, mediante el cual los actuales recurrentes emplazaron al recurrido arriba descrito trasladándose a la calle María Trinidad Sánchez núm.18, segundo nivel, centro ciudad, municipio y provincia Samaná, donde tiene su domicilio profesional *ad hoc* el Lcdo. [redacted], en calidad de abogado de la persona indicada, en virtud del recurso de casación interpuesto por ella, con el número de expediente [redacted]0, expresando el ministerial que fue entregado a su persona, lo cual pone en evidencia que esta parte fue emplazada en manos de su representante legal; sin embargo, la ley 2-23 en su artículo 19 párrafo I, establece que, *El acto será notificado a la persona misma que se emplaza o en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto de notificación de la sentencia, si fuere el caso;* asimismo se ha indicado que de conformidad con el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil *los emplazamientos deben notificarse a la misma persona, o en su domicilio (…)*. De igual forma, resulta oportuno señalar que, de conformidad con el precedente constitucional, *la notificación hecha en el estudio profesional del abogado es válida, a condición de que sea el mismo abogado que representó los intereses de la parte interesada ante el tribunal de alzada como en la nueva jurisdicción ante la cual se recurre*[1]; lo que no podemos advertir en este caso, puesto que la parte

[1] Sentencia núm. TC/0279/17, de fecha 24 de mayo de 2017.

**Exp. núm.:** 0999-22-00900
**Solicitud núm.:** 2024-R0325114
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido**: [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

correcurrida no ha comparecido ante esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en ocasión del presente recurso; que las situaciones arriba advertidas impiden considerar este emplazamiento válido, a fin de que la recurrida cumpla oportunamente con las formalidades exigidas en el artículo 21 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

9. En ese orden y no obstante la irregularidad advertida, la parte emplazada, [redacted], no es parte adversa de la actual parte recurrente ni tiene frente a los beneficiarios de la sentencia objeto de impugnación un vínculo de indivisibilidad, por lo que procede pronunciar la caducidad parcial del recurso respecto de [redacted]; vale este considerando decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

10. En cuanto a los demás correcurridos se encuentra depositado en el expediente el acto núm. 910-2024 de fecha 4 de agosto de 2024 instrumentado por [redacted], de calidades ya indicadas, por medio del cual [redacted] y [redacted] emplazaron a [redacted], expresando el ministerial

**Exp. núm.:** 0999-22-00900
**Solicitud núm.:** 2024-R0325114
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido**: [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

que [redacted], donde se encuentra el domicilio profesional *ad hoc* del Lcdo. [redacted], en virtud del acto núm. 568/2024 de fecha 28 de mayo de 2024, depositado en el expediente formado en ocasión del presente recurso, contentivo de la notificación de la sentencia núm. 2024-0044 de fecha 16 de febrero de 2024, objeto del presente recurso, e indicando el alguacil que fue recibido por [redacted], en calidad de propietario del domicilio; que en ese sentido se verifica que el lugar de traslado corresponde al lugar de elección de domicilio conforme con la notificación de sentencia arriba señalada, debiendo ser considerado como un acto válido para los efectos del presente recurso, de conformidad con lo que establece el art. 19, párrafo I, de la ley 2-23.

11. En vista de los criterios arriba señalados y que el acto de emplazamiento 910-2024 de fecha 4 de julio de 2024, más arriba indicado, cumplió con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23 y, hasta el momento, la parte recurrida [redacted] no ha cuestionado

su regularidad, sin que haya realizado las actuaciones que la precitada norma coloca a su cargo, procede declararlas en defecto, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

*VI. En cuanto al interés casacional*

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

13. En ese tenor, *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema*[2].

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*

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

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

15. Conviene destacar que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas*

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

*procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[4].

16. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido que los medios que sustentan el recurso giran en torno a la violación de la garantía procesal el debido proceso de ley y de los artículos 68 y 69 de la Constitución, falta de motivos y de ponderación de pruebas, contradicción de motivos y desnaturalización, de ahí que al tratarse de medios sustentados en la noción de una infracción procesal este deben ser valorados de forma directa, sin que sea necesario el denominado examen de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento jurídico, en tanto que se trata de situaciones que corresponden al interés casacional presunto según resulta del artículo 12 de la referida ley de casación.

17. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega en su parte ponderable, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación al derecho de defensa y a los principios fundamentales de la legislación Inmobiliaria como es la publicidad registral, al establecer y fundamentar sus motivos en la calidad de tercer adquiriente de buena fe de la actual parte recurrida, argumento que según la actual parte recurrente no formó parte de

[4] Op. cit.

los alegatos presentados por la parte recurrida durante el proceso de fondo, siendo dicho argumento tomado por la corte de apelación al momento de estatuir sin haber sido parte del contradictorio en ninguna de sus fases impidiendo a la hoy parte recurrente defenderse respecto a dicho argumento, violación de índole constitucional y de los tratados internacionales.

18. La valoración del medio invocado así como el análisis de la sentencia impugnada, permiten a esta Tercera Sala constatar que, contrario a lo alegado por los actuales recurrentes, se evidencia de las conclusiones y petitorios realizados por la parte ahora recurrida [redacted], que desde primer grado pretendieron con su litis sobre derechos registrados el reconocimiento y validez de las ventas realizadas a su favor sobre los inmuebles en litis, y solicitaron al tribunal de fondo entre otras cosas "…declarándolos como únicos titulares de los derechos de propiedad de los inmuebles litigioso, conforme a la proporción de buena fe adquirida…" (sic).

19. En este orden de ideas, se constata que los ahora recurrentes, en su calidad de parte demandada en primer grado, interpusieron una demanda

reconvencional en la que, entre otros aspectos, solicitaron la nulidad de los contratos de compraventa objeto del presente litigio, así como el desalojo de los demandados, fundamentando su pretensión en alegaciones de fraude y mala fe, por lo que sí formaba parte del contradictorio. En este contexto, no está demás indicar que el tribunal de alzada, en virtud del efecto devolutivo, ponderó los hechos expuestos con el propósito de evaluar los méritos de las solicitudes, conforme con los criterios establecidos en el ámbito de su competencia. Es en virtud de esa facultad que un juez al enfrentar la cuestión de la nulidad de contratos de compraventa que involucren a terceros adquirentes, debe determinar el alcance de las nulidades alegadas en relación con dichos terceros, lo que conlleva de manera inexorable a una valoración exhaustiva de los hechos y establecer la existencia o no de la irregularidad y la mala fe invocada.

20. Asimismo, es criterio jurisprudencial constante que *la buena fe se presume siempre hasta prueba en contrario, según lo disponen los artículos 1116 y 2268 del Código Civil*[5]*;* por igual se ha indicado que *no basta con que el vendedor tenga mala fe para admitir la nulidad de un acto, sino que es preciso probar tanto la mala fe del vendedor como la del comprador. Quien impugne la venta debe probar que el*

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 18, 20 de febrero 2013, BJ. 1227.

*comprador tenía conocimiento de los vicios del acto o que había actuado de mala fe*[6]*;* criterios que permiten a esta Tercera Sala concluir que en el presente caso no se vulneró el derecho de defensa ni se emitió un fallo que exceda lo peticionado por las partes, más bien se fundamenta en el análisis exhaustivo de las circunstancias del asunto y en la estricta observancia de los principios procesales aplicables, por lo que este primer medio debe ser desestimado.

21. Para apuntalar su segundo y tercer medios de casación, la parte recurrente expone textualmente lo siguiente:

"**SEGUNDO MEDIO. -…:** SCJ, Primera Sala, sent. núm. 20, 13 de junio 2012. BJ. 1219…4 SCJ, Primera Sala, sent. núm. 17 de julio 2013, BJ. 1232….Que en el Numerl 8, página o [redacted], el Tribunal estableció lo siguiente:… Que si bien es cierto que no fue ejecutado dicho contrato, también es cierto que debió tomar en cuenta la mala fe los Hoy Recurridos, al No Tranferir los Inmuebles ya que conocían de los Procesos de Desalojo que estabas siendo objeto, permaneciendo en el inmueble con el conocimiento de que pertenecía a otro. Que lo cierto que la inscripción o Registro le da publicidad para lo tercero, también es cierto que Los Tercero (los hoy recurridos) con el Proceso de Desalojo en su contra, quedo notificado e informado de que lo pretendido por el Interviniente [redacted] no era el propietario, por lo que queda demostrado la MALA FE de parte de los hoy recurridos, motivo contundente para que se orden la nulidad de la transferencia y la constancia anotada. Que como podrá observarse el historial que se encuentra en el expediente, debemos destacar que ciertamente existe una Anotación de Expedición de Duplicado del Título

[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 13, 4 de diciembre 2013, BJ. 1237.

**Exp. núm.:** 0999-22-00900
**Solicitud núm.:** 2024-R0325114
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido**: [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

Por Pérdida, pero para probar la Mala Fe. Que con esta precisión queda comprobada que el Tribunal dejo de valorar pruebas que son coincidente con lo que establecido por el artículo 1599 del Código Civil, el cual 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. Que ese alto Tribuna Suprema Corte de Justicia, ha asentado Criterio Jurisprudencial,…Que la presunción de mala fe, no es imposible de probarla en el presente caso, y que para esto debemos ver: a) El vínculo del adquiriente y el vendedor (el vínculo que lo unía era una ratificación del contrato de alquiler, por lo por lo nuevo compradores, significa que ya los hoy recurridos tenía conocimiento de que [redacted], ni mucho menos los SRES. [redacted], [redacted] (AMARILLO), [redacted] no era propietario; b)- la manera de cómo se comporta después de la operación, si asume o no el control del inmueble (tiene el control en virtud del contrato de alquiles) o por el contrario quien se comporta como dueño, que en ese sentido y perteneciendo ese inmueble a otra persona es incuestionable que la venta de ese inmueble no puede ser oponible a los Wilfrid ni a [redacted], por que se asemeja a las disposiciones del artículo 1599 del Código Civil, que expresa que la venta de la cosa ajena es nula….Que en ocasión muchos abogados en representación de terceros adquirientes, se refieren que su cliente adquirió producto de un Certificado de título libre de cargas y gravámenes, y que, en consecuencia, el Certificado de título expedido a su favor es Erga-Omnes y goza de la garantía del Estado. La Suprema Corte de Justicia, en un caso donde se alegaba la situación que hemos planteado (que es la misma del caso que nos ocupa) se pronunció con el siguiente Criterio Jurisprudencial: ….Que el Tribunal no ha dado ningún CONSIDERANDO serio, preciso y concordante, que justifique el dispositivo de la Sentencia, por tanto las consideraciones que se encuentra como motivo, solamente hacen relación del proceso, pero en cuanto a los hechos y fondo de la misma en nada corrobaran para la apreciación de la misma, ya que se refieren someramente a las pruebas,

pero no se lo ha dado ningún valora para ser descartada, motivo o razón para Justificar que dicha sentencia sea casada. Que la mejor doctrina y la Jurisprudencia de nuestro más alto Tribunal, …Que el tribunal A-quo, cometió la violación de falta de ponderación de la prueba, toda vez, que no observó la prueba presentada por el demandante, por intermedio del suscrito abogado, la cual de haberla observado, el resultado o el contenido del fallo dado por dicho tribunal en la decisión recurrida, hubiera sido totalmente diferente. Que en igual forma, el Tribunal A-quo, violó el principal legal consagrado en el ARTICULO 1315 del Código Civil Dominicano….Que en tal virtud, dicho texto legal ha sido violado flagrantemente con la sentencia o decisión ahora recurrida en Casación, ya que si el mismo se hubiera tenido en cuenta, con relación a las pruebas aportadas y la comparara con los textos legal que nos referimos, dicha sentencia hubiere que aportamos y la comparara con los textos legal que nos referimos, dicha sentencia hubiera tenido un dispositivo (resultado) diferente al que se expresa en esta; lo que equivale decir, el resultado de la demanda fuera otro." **TERCER MEDIO C)…**Que en el [redacted], el tribunal estableció lo siguiente: **13**…Ponderación esta que procede ser rechazada ya que todo órgano judicial tiene un límite de competencia de conformidad con lo que se apodere y en el presente asunto se trata de la supusta Ejecucion de Contrato o Derechos Registrado y de pronunciarnos al respecto desbordaríamos (PERO SE PRONUNCIO CUANDO LO ACOGE, CONTRADICION EN LA SENTENCIA) la legislación y la Jurisprudencia al Respecto (QUE EN LA INSTANCIA DEL RECURSO DE APELACION NO DICE, SIGNIFICA QUE FUE APODERADO) y además la parte solicitante incurre en la interposición de una demanda nueva lo que viola la inmutabilidad de la instancia en este caso el proceso técnico de aprobación de deslinde y con ello hasta el sagrado derecho de defensa de la parte intimada, puesto que la Jurisprudencia ha determinado lo siguiente: Sentencias No. Tc-0185-19, de fecha veinticinco (25) días del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), del tribunal

**Exp. núm.:** 0999-22-00900
**Solicitud núm.:** 2024-R0325114
**Recurrente:** [redacted] y compartes
**Recurrido**: [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Rechaza

Constitucional, Estatuyo de la forma siguiente: …**Mala fe Jur**….Que en cuanto a éste CONSIDERANDO planteado por el Tribunal a a-quo, [redacted], debemos puntualizar las siguientes violaciones: 9. Hasta este momento La parte recurrente en Apelación dentro de sus conclusiones solicita entre otras cosas, Ejecutar el contrato de venta intervenido entre los hoy recurridos y la SRA. [redacted]. Que en el entendido de que el Tribunal se pronunciase no desbordaría el límite de apoderamiento, ya que en la instancia contentiva del Recurso de Apelación No.12, Numeral 1, expresa: Que en el momento en que el Tribunal A-quo se pronunció diciendo que la "petición esta procede ser rechazada ya que todo órgano judicial tiene un límite de competencia de conformidad con lo que se apodere y en el presente asunto de la aprobación de un deslinde y de pronunciarnos al respecto desbordaríamos el límite de apoderamiento, ya que existe una manifiesta contradicción en la Sentencia, toda vez que SE PRONUNCIO CUANDO LO RECHAZA, y a la vez dice que no se puede pronunciar porque desbordaría el límite de su apoderamiento, desnaturalizando de esta manera los hechos sobre los cuales ha sido apoderado, razón por la cual debe ser acogido este medio. Que con el presente Considerando también ha expresado: y además la parte solicitante incurre en la interposición de una demanda nueva lo que viola la inmutabilidad de la instancia en este caso el proceso técnico de aprobación de deslinde y con ello hasta el sagrado derecho de defensa de la parte intimada. Que como lo ha establecido el Tribunal, es falso de toda falsedad, ya que con el planteamiento de la nulidad de la venta por ser casado, no se incurre en nueva demanda, toda vez que en el Tribunal está apoderado, además del deslinde, también de la nulidad del contrato intervenido por el señor [redacted] y la CIA FERRETERIA LA COMPETENCIA, SRL, y como el deslinde se ha tornado litigioso, EL PROCESO SE PLURALIZA CON LA DEMAS INSTANCIA, POR LO QUE QUEDA COMPROBADO QUE EL TRIBUNAL A-QUO, SOLO SE PRONUNCIO CON RELACION AL DESLINDE, SIN

TOMAR EN CUENTA LA DEMAS INSTANCIA) y que en el momento de plantear sobre la Mujer casada hemos establecido un MOTIVO o RAZON para anular dicho contrato, que no se trata de nueva demanda, además de que la señora [redacted], es parte del proceso. …**D)** MALA APRECIACION DE LOS HECHOS Y DESNATURALIZACION DEL DERECHO ART. 1134 del Código Civil. La Corte desnaturaliza la razón y naturaleza de los hechos desvirtuando el Derecho y aplicando supuestas interpretaciones no analógicas y rales, al afirmar que…Estas afirmaciones no se encuentra refrendadas por ninguna Evidencia, todo lo contrario ha sido demostrado ante el Tribunal de Primer Grado que los Motivos de la Nulidad de los Contratos de Venta, produce efectos de subsanar el Mal intentado cometer por los hoy Recurridos, quienes hacen aparentar ser unos supuestos compradores terceros, pero esta interpretación no sido parte del proceso desde sus inicios o como algún argumento de Motivos de Recurso de Apelación en Segundo Grado, rompiendo con la inmutabilidad del Proceso y las Garantías, procesales" (sic).

22. De la transcripción anterior resulta evidente que la parte recurrente en el desarrollo de su segundo y tercer medios de casación realiza señalamientos relativos a la no valoración de una alegada mala fe por el tribunal *a quo* justificada en elementos probatorios que no fueron ponderados; sin embargo, la parte recurrente sustenta sus alegatos exponiendo su interpretación sobre los hechos y cómo debió verificar el tribunal estos, sin describir ni determinar de manera eficiente mediante cuáles documentos aportados ante los jueces de fondo se demostraron las situaciones por ella descritas y no fueron

ponderados, ni establece sobre ellos su relevancia para variar la solución jurídica dada por la corte.

23. Asimismo, se verifica que la parte recurrente expone agravios que no se corresponden con el contenido de la sentencia ni con lo decidido por ella, verificándose además una exposición ambigua y generalizada de agravios, así como la transcripción de citas jurisprudenciales y textos legales, invocando los vicios denunciados sin explicar de manera eficiente cómo se han originado en la sentencia objeto de impugnación.

24. Respecto de la formulación de los medios de casación la jurisprudencia pacífica establece que*: Es inoperante el medio de casación cuando el vicio que denuncia es extraño a la decisión atacada o es extraño a las partes en la instancia en casación. Los medios inoperantes carecen de pertinencia y deben ser desestimados, ya que las violaciones a la ley que puedan dar lugar a casación deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso*[7]. Asimismo se ha indicado que…*la enunciación de los medios en el memorial de casación, son formalidades sustanciales y necesarias*[8]; en ese orden, sostiene además que, *son imponderables los medios de casación que resultan ser de imposible análisis, desarrollados de manera muy difusa, insuficientemente sustentados, llenos de incoherencias y carentes, por tanto, de*

[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 36, 26 de agosto 2020, BJ. 1317, pp.284-293.
[8] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017.

*precisión*[9]. Finalmente, se ha indicado que, *solo mediante una fundamentación jurídica ponderable de los medios de casación puede la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, estar en condiciones de examinar si se advierte explique mediante una exposición clara, precisa y coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado*[10].

25. En atención a lo expuesto, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia actuando como corte de casación está imposibilitada de ponderar los medios señalados, por ser su desarrollo inoperante e insuficiente, lo que impide a esta Tercera Sala examinarlos por falta de desarrollo ponderable por violación al artículo 16 de la Ley 2-23, por lo que deben ser declarados inadmisibles y en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

26. De conformidad con lo establecido en el párrafo del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, si la única parte recurrida gananciosa hace defecto, o compareciendo no pide condenación en costas, no habrá lugar a estatuir sobre estas.

## *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

[9] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179.
[10] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

**ÚNICO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted] contra la sentencia núm. 2024-0044 de fecha 16 de febrero de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste.

**Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón. Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico.**

[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.

*Kr.*