REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]8947
Solicitud núm.: 2025-R0163937
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-25-1993

[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 de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de junio de 2025**, años 182° 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. 0031-TST-2024-S-00361 de fecha 8 de julio de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]8947
Solicitud núm.: 2025-R0163937
Recurrente: [redacted] y [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 20 de febrero de 2025 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la Dirección General de Bienes Nacionales representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 11 de marzo de 2025 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Dr. [redacted] y Lcdos. [redacted] y [redacted].

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] mediante memorial depositado en fecha 12 de marzo de 2025 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Dr. [redacted].

Exp. núm.: [redacted]8947
Solicitud núm.: 2025-R0163937
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

4. En este recurso de casación figura como parte correcurrida el Instituto Nacional de la Vivienda (Invi), la cual no ha depositado memorial de defensa.

5. De conformidad con el correo electrónico de fecha 28 de febrero de 2025 el secretario general de la Suprema Corte de Justicia en cumplimiento del artículo 26 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, comunicó el presente recurso de casación al Procurador General de la República para que emita su dictamen, sin que exista constancia en el expediente de su emisión a la fecha de la presente decisión.

II. Antecedentes

6. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta de inmueble en relación con el solar núm. 5, manzana 4747, Distrito Catastral núm. 1, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, incoada por [redacted] y [redacted] contra [redacted], el Instituto Nacional de la Vivienda (Invi), y la Dirección General de Bienes Nacionales, la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0316-2023-S-00072 de fecha 9 de junio de 2023, que rechazó la demanda.

Exp. núm.: [redacted]8947
Solicitud núm.: 2025-R0163937
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

7. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00361 de fecha 8 de julio de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación incoado, mediante instancia de fecha 08 de septiembre del año 2023, por los señores [redacted] y [redacted], de generales que constan, asistidos por los licenciados [redacted], en contra de la sentencia número 0316-2023-8-00072 dictada, en fecha 09 del mes de Junio del año 2023, por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la cual, a su vez, rechazó la demanda original (Litis de derechos registrados) en nulidad de contrato de inmueble suscrito por la recurrida [redacted] y el INVI y validez y ejecución de contrato suscrito entre los recurrentes y Bienes Nacionales, por haber sido incoado con arreglo a los cánones procedimentales vigentes y aplicables en el contexto recursivo en sede inmobiliaria. **SEGUNDO**: RECHAZA, en cuanto al fondo, la acción recursiva descrita precedentemente; en consecuencia, CONFIRMA la citada sentencia número 0316- 2023-S-00072 dictada, en fecha 09 del mes de junio del año 2023, por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por las razones de hecho y de derecho expuestas en las motivaciones de esta sentencia. **TERCERO**: CONDENA a la parte recurrente, los señores [redacted] y [redacted],

Exp. núm.: [redacted]8947
Solicitud núm.: 2025-R0163937
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

al pago de las costas procesales a favor y provecho de los letrados que realizaron la afirmación de rigor. **CUARTO**: ORDENA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras: A) desglosar, sí así lo solicitaren, los documentos aportados al expediente por las partes, previa comprobación de calidades y dejar copia certificada de los mismos en el expediente. B) proceder a la publicación de la presente sentencia" (sic).

III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Interés casacional. Falta de estatuir sobre los pedimentos de las partes. Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Y 69.10 de la Constitución Dominicana. **Segundo medio**: Interés casacional. Violación al derecho de defensa. 69.4 de la Constitución de la República Dominicana. **Tercer medio**: Interés casacional. Inexistencia de motivos, violación a los artículos 141 y del Código de Procedimiento Civil. **Cuarto medio**: Interés casacional. Falta de base legal. Falta de motivos. **Quinto medio**: Interés casacional. Ilogicidad manifiesta en las motivaciones, desnaturalización de los hechos de la causa y valoración de las pruebas violación artículo 1315 del Código Civil Dominicano. **Sexto medio**: Fallo *extra petita*. Violación al principio de congruencia. Violación artículo 1046 y 1047 del Código Civil" (sic).

Exp. núm.: [redacted]8947
Solicitud núm.: 2025-R0163937
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel Alexis Read Ortiz**

9. 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 de casación

En cuanto al interés casacional

10. 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.

11. 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[1].

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

13. 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*

[1] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, 17 de enero 2023, considerando sexto.
[2] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

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].

14. Conviene destacar además que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[4].

15. 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.

16. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia varios vicios cuya

[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.

naturaleza, por un lado, son 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 medio falta de estatuir; en su segundo medio violación al derecho de defensa; en su tercer medio falta de motivos; en su cuarto medio falta de base legal; en su quinto medio ilogicidad manifiesta, desnaturalización de los hechos y en su sexto medio de casación violación al principio de congruencia consignado en los artículos 1046 y 1047 del Código Civil.

VI. Sobre el recurso de casación

En cuanto a los medios de casación por violación a reglas que generan interés casacional para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales (interés casacional presunto de conformidad con el primer acuerdo pleno no jurisdiccional suscrito por los jueces de esta Tercera Sala)

17. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en omisión de estatuir debido a que dejó de lado las conclusiones principales planteadas por la parte recurrente relativas a la nulidad del contrato de venta de inmueble de fecha 2 de mayo de 2018 suscrito entre [redacted] y el Instituto Nacional de la Vivienda (Invi), las cuales constaban en la instancia

introductiva de la litis sobre derechos registrados; que la alzada obvió su obligación de exponer taxativamente en su decisión las conclusiones presentadas por las partes, más aun cuando se tratan de pedimentos que tienen un interés principal, concreto y específico sobre la esencia del litigio; que es evidente que el tribunal *a quo* optó por darle valor legal y declarar como bueno y válido un contrato diferente al impugnado, haciendo total silencio respecto del petitorio de la parte recurrente; que la omisión de estatuir constituye una violación a los derechos y garantías jurisdiccionales del debido proceso y la tutela judicial efectiva consagradas en el artículo 69 de la Constitución; que la omisión de estatuir también entraña una ausencia o insuficiencia de motivos que refleja una carencia de ponderación certera de las conclusiones; que al haber decidido en ese sentido se atribuyó a los hechos de las causa una naturaleza distinta a la que realmente se deriva de las pruebas documentales ya que se valoró y acreditó un contrato que no fue sometido a la valoración del tribunal, lo que demuestra la inadecuada ponderación de las pruebas.

18. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, así como la decisión dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, también aportada al expediente formado con motivo del presente recurso de casación, se verifica que la Sexta Sala del Tribunal de

Exp. núm.: [redacted]8947
Solicitud núm.: 2025-R0163937
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional estuvo apoderada de una litis sobre derechos registrados que procuraba la nulidad del contrato de venta de inmueble de fecha 2 de mayo de 2018 suscrito entre el Instituto Nacional de la Vivienda (Invi) -vendedor- e [redacted] -compradora- en relación con el inmueble de referencia, demanda que fue incoada por [redacted] y [redacted] contra [redacted], el Instituto Nacional de la Vivienda (Invi) y la Dirección General de Bienes Nacionales y que fue rechazada por dicho tribunal. Posteriormente, los demandantes primigenios interpusieron un recurso de apelación que fue decidido en la forma que consta en parte anterior de esta sentencia.

19. Para fundamentar su decisión, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"13. A partir de los hechos relevantes fijados en función de las piezas que forman el expediente, este tribunal tiene a bien precisar que al efecto se ha vendido el mismo inmueble dos veces: una a la parte recurrida, por el INVI, y otra a los recurrentes, por Bienes Nacionales. Por lo que el caso ha de resolverse con arreglo a los preceptos de nuestro ordenamiento registral-inmobiliario, sin menosprecio de las acciones personales, ante el tribunal de derecho común, que puedan asistir a la parte que no resulte gananciosa respecto de su compra. 14. En efecto, el principio de prioridad registral prescribe que el mejor derecho es el que primero se consolida en el Registro: primero en tiempo, mejor en derecho. En ese sentido, al aplicar esta regla al

caso concreto, resulta que la certificación de fecha 12 de mayo del 2022, el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI)es el titular registral originario y, con base en dicha calidad, jurídicamente estaba habilitado para vender, como en efecto vendió, al finado [redacted] (causante de la recurrida [redacted]). Pero, además, el órgano estatal (Bienes Nacionales) que ha vendido el mismo inmueble a la parte hoy recurrente, en Jurisdicción original ha reconocido que fue sorprendido en su buena fe por los hoy recurrentes, solicitando ante esta alzada dicho órgano del Estado que se rechace el recurso en cuestión, reafirmando con ello que admite legitimidad de la transacción llevada a cabo por el INVI a favor del causante de la parte hoy recurrida. 15.- Las máximas de experiencia aleccionan en el sentido de que, probablemente por el cúmulo de asuntos, por error, suelen ocurrir doble ventas que involucran entidades y bienes del Estado, una tarca pendiente por corregir mediante la implementación de eficaces políticas públicas de supervisión y organización. Pero, entretanto ello ocurre, tal como se ha establecido más arriba, los diferendos deben dilucidarse y resolverse en la matriz de las reglas registrales-inmobiliarias que gobiernan el sistema del tipo Torrens que instituye la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, complementado por sus reglamentos. Y el consabido principio de prioridad registral conduce a conceder la razón a la parte recurrida, la cual, según el expediente, es la continuadora Jurídica del finado [redacted], quien, según ha quedado evidenciado, adquirió en buena lid al INVI, con base en un contrato fundado en decretos y actos administrativos que, por regla general, se reputan válidos, sin que conste sentencia alguna del Tribunal Superior Administrativo, Suprema Corte de Justicia o Tribunal Constitucional anulándolos" (sic).

20. Sobre la omisión de estatuir invocada, es preciso destacar que ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia que *el vicio de*

omisión de estatuir se configura cuando un tribunal dicta una sentencia sin haberse pronunciado sobre uno o varios de los puntos de las conclusiones formalmente vertidas por las partes[5]*;* asimismo, se ha establecido que *los jueces están en el deber de responder a todos los puntos de las conclusiones de las partes para admitirlos o rechazarlos, dando los motivos que sean pertinentes; de lo contrario, incurren en el vicio de omisión de estatuir*[6].

21. En la especie, tal y como indica la parte recurrente, del análisis de las decisiones dictada por los jueces de fondo se constata que efectivamente la litis sobre derechos registrados incoada por [redacted] y [redacted] procuraba obtener la nulidad del contrato de venta de fecha 2 de mayo de 2018 suscrito entre el Instituto Nacional de la Vivienda (Invi) -vendedor- e [redacted] -compradora- tal y como se verifica en las conclusiones que fueron formuladas por la parte demandante en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original y que fue reafirmado por el tribunal *a quo* en el apartado 7 de su decisión al sintetizar lo pretendido en cuanto al fondo por la entonces parte recurrente en apelación.

22. En ese tenor, al analizar los motivos expuestos por la alzada para rechazar el recurso de apelación y confirmar la decisión de primer grado, se

[5] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0764, 29 de julio 2022, BJ. 1340.
[6] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0764, 29 de julio 2022, BJ. 1340.

verifica que sus argumentos se circunscribieron primordialmente a establecer que conforme con la certificación de estado jurídico del inmueble de fecha 12 de mayo de 2022 se comprobaba que el Instituto Nacional de la Vivienda (Invi) era el titular registral originario de los derechos y con base en dicha calidad vendió en fecha 20 de febrero de 1998 a [redacted], cuyos derechos fueron transferidos luego a Ybeth [redacted] en virtud de la determinación de herederos de fecha 7 de abril de 2010, de ahí que en vista que los derechos de la parte recurrente fueron obtenidos de manos de la Dirección General de Bienes Nacionales mediante contrato de venta de fecha 3 de noviembre de 2011; se corroboraba que el mismo inmueble se había vendido dos veces, de ahí que debía ser aplicado el principio de prioridad registral que prescribe que el mejor derecho es el que primero se consolida en el registro, de modo que llevaba razón Ybeth [redacted] como continuadora jurídica de los derechos del finado [redacted].

23. En efecto, tal y como ha sido denunciado por la parte recurrente, esta corte de casación no comprueba por parte del tribunal *a quo* una respuesta a las pretensiones principales expuestas en la demanda introductiva y en el recurso de apelación, consistentes en que fuera declarada la nulidad del contrato de venta de fecha 2 de mayo de 2018 suscrito entre el Instituto

Exp. núm.: [redacted]8947
Solicitud núm.: 2025-R0163937
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Nacional de la Vivienda (Invi) -vendedor- e [redacted] -compradora- por alegadamente este afectar los derechos de [redacted] y [redacted] dentro del mismo inmueble y haberse realizado de forma irregular sin agotar la debida tramitación de ley dentro del marco de las instituciones del Estado, es decir, que la alzada no ofreció ningún tipo de respuesta directa ni indirecta sobre la validez de los derechos obtenidos por [redacted] mediante la referida venta y que eran los que se argumentaba afectaban derechos, lo cual, a criterio de esta alta corte, indudablemente representa el vicio de omisión denunciado.

24. Así las cosas, al tribunal *a quo* no emitir respuesta ni motivación alguna sobre el punto litigioso precedentemente expuesto hace que su decisión adolezca del vicio de omisión invocado, irregularidad que es violatoria al ejercicio del derecho de defensa y al debido proceso en general, motivos por los cuales procede acoger el medio analizado y casar la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar los demás medios de casación propuestos.

25. De acuerdo con lo previsto en el párrafo V del artículo 36 de la Ley núm. 2-23 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 o a

otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción, a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría.

26. De conformidad con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23 mencionada, *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,* procede compensar las costas del procedimiento.

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: CASA la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00361 de fecha 8 de julio de 2024 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 al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

Exp. núm.: [redacted]8947
Solicitud núm.: 2025-R0163937
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y 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.

Ber