REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]9848
Solicitud núm.: 2024-R0831948
Recurrente: [redacted]
Recurrido.: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-3171

[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 y Anselmo Alejandro Bello F., 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 septiembre de 2025**, años 182° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00213 de fecha 16 de abril 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]9848
Solicitud núm.: 2024-R0831948
Recurrente: [redacted]
Recurrido.: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 20 de diciembre de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted], Aimée Fransheska [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. En este recurso de casación figuran como parte recurridas Tomás, [redacted], todos de apellidos [redacted]; [redacted], [redacted] y [redacted], que no han depositado memorial de defensa.

3. El Magistrado Rafael Vásquez Goico, no firma la presente decisión por haberse deliberado y fallado durante su periodo de vacaciones.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato y transferencia incoada por [redacted] contra Tomás, [redacted], todos de apellidos [redacted]; [redacted] y [redacted] en relación con el inmueble identificado como solar núm. 6, manzana

Exp. núm.: [redacted]9848
Solicitud núm.: 2024-R0831948
Recurrente: [redacted]
Recurrido.: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

núm. 793, distrito catastral núm. 01, Distrito Nacional, con una extensión superficial de 99.80 metros cuadrados, la Primera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0311-2023-S-00016 de fecha 23 de febrero de 2023, la cual rechazó la demanda.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00213 de fecha 16 de abril 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 interpuesto por el señor [redacted], en contra la sentencia núm. 0311-2023-S-00016 de fecha 23 de febrero de 2023, dictada por la Primera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original, del Distrito Nacional, conforme los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo, RECHAZA el indicado recurso de apelación, y por vía de consecuencia CONFIRMA la sentencia núm. 0311-2023-S-00016 de fecha 23 de febrero de 2023, dictada por la Primera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original, del Distrito Nacional. **TERCERO**: COMPENSA las costas del procedimiento. **CUARTO:** AUTORIZA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras a desglosar los documentos que integran el expediente, conforme a los inventarios depositados. **QUINTO:** ORDENA comunicar esta decisión al Registro de Títulos de Santo Domingo para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y

136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación a los numerales 1 y 2 del artículo 51 de la Constitución de la República Dominicana, violación al derecho de propiedad y a la garantía del acceso a dicha propiedad que debe promover el Estado dominicano. **Segundo medio**: Violación a la ley. **Tercer medio:** Falsa interpretación de la ley" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

7. 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 el defecto de la parte recurrida

8. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte recurrida Tomás, Virginia

Exp. núm.: [redacted]9848
Solicitud núm.: 2024-R0831948
Recurrente: [redacted]
Recurrido.: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Maure, [redacted], todos de apellidos [redacted]; [redacted], [redacted] y [redacted], conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23.

9. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 07/2025 de fecha 3 de enero de 2025 instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por medio del cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte recurrida Tomás, [redacted], todos de apellidos [redacted]; [redacted], [redacted] y [redacted], cuyo examen permite advertir un primer traslado a la [redacted], expresando el ministerial que es donde se encuentra el domicilio de [redacted] y [redacted], indicando que el acto fue recibido por [redacted] en calidad de empleada; por igual se comprueba un segundo traslado a la [redacted], indicando que es el domicilio de [redacted], [redacted], [redacted], recibido por [redacted], en su calidad de cuñada.

Exp. núm.: [redacted]9848
Solicitud núm.: 2024-R0831948
Recurrente: [redacted]
Recurrido.: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

10. En vista de que el acto de emplazamiento cumplió con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23 y hasta el momento, la parte recurrida no ha realizado las actuaciones que la precitada normativa coloca a su cargo, procede declararla en defecto, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

VI. Sobre la admisibilidad del recurso de casación

En cuanto al interés casacional

11. Previo al examen de los medios que sustentan el 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.

12. 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]

13. 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]

14. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintos y están, consecuentemente, por*

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

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]

15. 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].

16. 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, ello 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.

[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.: [redacted]9848
Solicitud núm.: 2024-R0831948
Recurrente: [redacted]
Recurrido.: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

17. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia varios vicios; por un lado, en una parte de su primer medio invoca violación al artículo 51 de la Constitución y entra en contradicción con los criterios del adquiriente de buena fe que son de interés casacional objetivo; mientras que por otro lado, en su segundo y tercer medios si bien invoca violación a la ley y falsa interpretación de la ley, sin embargo, de su contenido se advierte que los alegatos están dirigidos a invocar agravios referentes al debido proceso, la tutela judicial efectiva y otros criterios constitucionales cuya naturaleza es del tipo que causa un interés casacional presunto, por lo que serán valorados de manera individual.

VII. Sobre el recurso de casación

a) En cuanto a los medios de casación por violación a reglas que originan 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)

18. Para apuntalar el segundo medio, y la parte ponderable del tercer medio de casación, los cuales se examinan reunidos por su vinculación, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* violó el artículo 69 de la

Exp. núm.: [redacted]9848
Solicitud núm.: 2024-R0831948
Recurrente: [redacted]
Recurrido.: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Constitución, relativo a la tutela judicial efectiva y el debido proceso, y realizó una falsa interpretación de la ley al negarle el acceso a la justicia y establecer una serie de obstáculos al requerir documentos cuya obtención es imposible, realizando una interpretación de la ley que denota una ausencia total del desempeño de su papel activo, que debe asumir el tribunal *a quo* dada la complejidad del caso, impidiendo formalizar y obtener la titularidad sobre el inmueble, por formalismos excesivos.

19. Expone además la parte recurrente que el principio general de que "nadie está obligado a lo imposible" indicando que el último requerimiento realizado por el tribunal *a quo* referente a la documentación que vincule a los sobrinos de [redacted] ha sido de imposible cumplimiento ya que no puede aportar un documento que materialmente no existe y que jurídicamente nadie lo va a perseguir ni lograr, por lo que en virtud de la noción "a lo imposible, nadie está obligado", resultaba irrazonable y excesivo el obstáculo realizado por la corte al rechazar el recurso cuando estos deben apelar a la razonabilidad y a la impartición de justicia, garantizando la seguridad jurídica.

20. La valoración de los medios descritos permite a esta Tercera Sala constatar que los vicios alegados se fundamentan en una supuesta imposibilidad o

impedimento para cumplir con los requisitos exigidos por el tribunal, los cuales, según se indicó en la sentencia recurrida, impedían su aprobación. En ese sentido, como correctamente se señala en la sentencia, el punto jurídico central consiste en demostrar el vínculo jurídico entre el propietario original, [redacted] (cuya titularidad se mantiene vigente) y sus continuadores jurídicos, identificados como [redacted] y [redacted]. Estos últimos, en virtud de dicha calidad, vendieron los derechos registrados del inmueble en litigio a favor de Celia Valdez y [redacted], causantes de los vendedores del actual recurrente. Sin embargo, no consta en la sentencia impugnada que la parte recurrente haya demostrado de manera eficiente ante los jueces del tribunal *a quo* la imposibilidad alegada.

21. En consecuencia, a partir de los argumentos expuestos por la parte recurrente y los criterios adoptados por los jueces en la sentencia impugnada respecto a los elementos probatorios presentados para su análisis, no se desprende que el recurrente haya realizado las gestiones necesarias y oportunas, ni que haya colocado al tribunal *a quo* en condiciones de verificar de manera efectiva la existencia real de la supuesta imposibilidad para obtener los documentos exigidos por la ley en este tipo de procesos.

22. Asimismo, es preciso destacar que la parte recurrente ha atribuido al tribunal *a quo* una carga procesal que no le corresponde en los casos de litis sobre derechos registrados. Tal exigencia resulta improcedente, máxime cuando no se han demostrado de manera fehaciente las diligencias realizadas ni las imposibilidades concretas que habrían impedido cumplir con los requerimientos relativos a la acreditación del vínculo sucesorio, mediante el depósito de las actas del estado civil correspondientes. Dichos documentos son esenciales para validar la legalidad y legitimidad de las transmisiones de derechos registrados. En consecuencia, lejos de vulnerar el debido proceso o entorpecerlo, el tribunal *a quo* actuó conforme a derecho y en ejercicio de una adecuada administración de justicia.

23. La jurisprudencia firme indica que *nadie puede prevalerse en justicia de sus propias afirmaciones para derivar derechos en beneficio de su causa. Conforme al artículo 1315 del Código Civil, los hechos alegados deben ser establecidos por medios de prueba idóneos*[5]*;* motivos por los cuales esta sala concluye que no se encuentra caracterizados los vicios invocados y, en consecuencia, procede desestimar el medio de casación y el aspecto reunidos.

[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 7, 8 de marzo 2006, BJ. 1144, pp, 101-109, sent. núm. 1, 8 de mayo 200, BJ. 1098, pp. 66-72.

b) En relación con los demás aspectos del primer y segundo medios de casación sobre los cuales el recurrente tenía que justificar interés casacional al tenor del artículo 10.3 de la Ley 2-23, al no beneficiarse del interés casacional presunto por su naturaleza.

24. Para justificar el interés casacional de su recurso y procurar la anulación de la sentencia impugnada, la parte recurrente sostiene, en su primer medio de casación, que el tribunal *a quo* incurrió en violación al derecho de propiedad establecido en el artículo 51 de la Constitución y al principio de tercer adquiriente de buena fe, en el entendido de que el propio Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central estableció en una resolución de fecha 26 de octubre de 2021, núm. 0031-TST-2021-R-00169 el criterio de que "el adquiriente de buena fe y a título oneroso goza de protección registral cuando adquiere un inmueble confiando en los asientos registrales…" que, en ese sentido, en el presente caso al momento de la contratación, no se reflejaba ninguna anotación que afecte la propiedad. En consecuencia, considera contradictorio y violatorio a la norma y a dicho principio arriba señalado, al impedírsele formalizar la transferencia del inmueble por razones que escapan a su control.

25. Asimismo, señala que el Tribunal Superior de Tierras en otra sentencia identificada con el núm. 0031-TST-2022-S-00129 de fecha 30 de marzo de 2022, adoptó el criterio de que "se presume la buena fe del comprador que adquiere de una sucesión sin conocimiento de la existencia de otros herederos no incluidos en la determinación correspondiente, siempre que el acto de oposición interpuesto por dichos herederos no haya sido debidamente publicitado en el Registro". Este razonamiento, según el recurrente, resulta aplicable al presente caso, en el que adquirió de buena fe y a título oneroso un inmueble perteneciente a una sucesión que, en su entendimiento, no presentaba impedimentos, confiando en la voluntad de los vendedores y en los principios constitucionales que protegen al tercer adquiriente de buena fe. Finalmente, denuncia que su calidad de tercer adquiriente de buena fe ha sido vulnerada al exigírsele formalismos excesivos y documentación imposible de obtener, especialmente tratándose de personas fallecidas.

26. El examen de los argumentos descritos previamente permite advertir que la parte recurrente ha elegido la causal descrita en el literal b) del numeral 3) del artículo 10 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, para justificar el interés casacional objetivo, partiendo de que se ha decidido acerca de puntos y cuestiones sobre las cuales existe jurisprudencia contradictoria entre los tribunales de segundo grado o entre salas de la Corte de Casación,

alegando que el tribunal *a quo* decidió sin valorar los criterios que han aplicado en casos similares, generado las violaciones invocadas.

27. En ese contexto, del análisis del medio de casación planteado esta Tercera Sala ha podido constatar que, en el presente caso, la parte recurrente no ha desarrollado una argumentación jurídica suficiente que permita acreditar la configuración de la causal prevista en el literal b), numeral 3, del artículo 10 de la Ley núm. 2-23, sobre el Recurso de Casación. Ello obedece a que, si bien el recurrente cita jurisprudencia, se limita a enunciarla sin realizar una exposición razonada ni establecer cuáles elementos del caso concreto, cuyo punto de derecho fue decidido por el tribunal de alzada, han sido resueltos de manera contradictoria con decisiones anteriores, causando así la supuesta contradicción jurisprudencial.

28. En ese sentido, esta Tercera Sala ha establecido en su Primer Acuerdo Pleno No Jurisdiccional que para la procedencia de esta causal, debe acreditarse la existencia de soluciones divergentes respecto de un mismo problema jurídico (casos análogos) por parte de los tribunales competentes y en ese orden, la parte recurrente tiene la carga de identificar el problema jurídico objeto de contradicción, explicar de qué manera se produce dicha contradicción y demostrar la identidad de razón entre el punto resuelto en la

sentencia recurrida y aquel contenido en la jurisprudencia invocada como contradictoria[6].

29. En consecuencia, los alegatos relativos a la contradicción jurisprudencial invocada no satisfacen los requisitos exigidos para su acreditación, razón por la cual deben ser declarados inadmisibles, y en virtud de ello, procede rechazar el presente recurso de casación.

30. De conformidad con lo establecido en el párrafo del artículo 55 de la Ley núm. 2-23 si la única parte recurrida ganancia hace defecto, o compareciendo no pide condenación en costas, no habrá lugar a estatuir sobre estas, lo que aplica en la especie.

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:

[6] Primer Acuerdo Pleno No jurisdiccional de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en relación a la Ley núm. 2-23 de fecha 1 de agosto 2023.

Exp. núm.: [redacted]9848
Solicitud núm.: 2024-R0831948
Recurrente: [redacted]
Recurrido.: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

FALLA

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00213 de fecha 16 de abril de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón y [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.