REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]85
Solicitud núm.: 2025-R0448913
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

SCJ-TS-25-3193

[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, 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 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-00148

Exp. núm.: [redacted]85
Solicitud núm.: 2025-R0448913
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

de fecha 15 de abril de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 8 de mayo 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 [redacted] mediante memorial depositado en fecha 27 de mayo de 2025 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Dr. [redacted] y Lcdo. Héctor Desiderio [redacted].

3. En este recurso de casación figuran como parte correcurrida Haide y Leandro, ambos de apellidos [redacted], quienes no han depositado memorial de defensa.

Exp. núm.: [redacted]85
Solicitud núm.: 2025-R0448913
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

4. El Mag. Manuel R. Herrera Carbuccia, no firma la presente decisión por haberse deliberado y fallado durante su período de vacaciones.

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en determinación de herederos, transferencia y nulidad de acto de venta en relación con el solar núm. 6, manzana núm. 201-B, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional; el solar núm. 3, manzana 1399, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional y la parcela núm. 210-A, Distrito Catastral núm. 32, Distrito Nacional, incoada por [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] contra [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0313-2021-S-00157 de fecha 30 de noviembre de 2021, que rechazó la referida demanda.

6. La precitada decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por [redacted], [redacted] de

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]85
Solicitud núm.: 2025-R0448913
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

Pérez, [redacted] y, de manera incidental, por: a) [redacted] y [redacted]; b) [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00148 de fecha 15 de abril de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, los recursos de apelación interpuestos el primero por los señores [redacted], el segundo por los señores [redacted] y el tercero por los señores [redacted] contra la sentencia núm. 0313-2021-S-00157, de fecha 30 de noviembre de 2021, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, **SEGUNDO**: En cuanto al fondo de la referida acción recursiva, RECHAZA los mismos; en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia núm. 0313-2021-S-00157, de fecha 30 de noviembre de 2021, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. **TERCERO**: COMPENSA, las costas del

proceso. **CUARTO**: ORDENA a la secretaría hacer los trámites correspondientes a fin de dar publicidad a la presente decisión, Notificándola a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y al Registro de Títulos en un plano no [redacted] (10) días correspondiente para la cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en cl artículo 132, párrafo IV del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, modificado por la Resolución número 787-2022 del 27 de octubre del año 2022, dictado por la Suprema Corte de Justicia, cuya entrada en vigencia es del 10 de mayo del año 2023, y para la ejecución de la presente decisión una vez haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, asimismo se ORDENA el desglose de los documentos depositados mediante inventario recibido por esta corte" (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa. **Segundo medio:** Falta de base legal. **Tercer medio:** Contradicción de motivos" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

8. 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

Exp. núm.: [redacted]85
Solicitud núm.: 2025-R0448913
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

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 correcurrida Haide y Leandro, de apellidos [redacted]

9. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria del defecto de la parte correcurrida Haide y Leandro, ambos de apellidos [redacted], conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23[1].

10. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 556-2025 de fecha 15 de mayo de 2025 instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, mediante el cual la parte recurrente emplazó a la parte recurrida, cuyo examen permite advertir que notificó: a) a Haide y Leandro, de apellidos [redacted]

[1] A falta de depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia del original del memorial de defensa con constitución de abogado o del original del acto de notificación en los plazos señalados, se considerará a la parte recurrida en defecto, el cual será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.

Exp. núm.: [redacted]85
Solicitud núm.: 2025-R0448913
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

[redacted] y [redacted], en la avenida San Vicente de Paúl esquina [redacted], provincia Santo Domingo, lugar que hace constar como domicilio profesional del Lcdo. [redacted], expresando que una vez allí el acto fue entregado a su persona; b) a [redacted], provincia Santo Domingo, expresando que una vez allí habló con [redacted], persona que manifestó ser su abogado y tener calidad para recibirlo; c) a [redacted], provincia Santo Domingo, lugar que se hace constar como su domicilio, expresando que una vez allí habló con [redacted], persona que manifestó ser vecino y tener calidad para recibirlo; y d) a [redacted], provincia Santo Domingo, lugar que se hace constar como su domicilio, expresando que una vez allí habló con [redacted], persona que manifestó ser hija y tener calidad para recibirlo.

11. En esas atenciones, en cuanto a la parte correcurrida [redacted], se verifica que el emplazamiento fue realizado en la

dirección que el alguacil hace constar como su domicilio y que el acto fue entregado a [redacted] quien le manifestó ser el abogado de su requerido. En ese sentido, la jurisprudencia de esta alta corte ha establecido que *es válida la notificación de una demanda hecha en el domicilio de la parte demandada y recibida por una persona que dijo ser la abogada de la parte requerida*[2]*;* situación que se constata en este caso, por lo que el emplazamiento respecto a esta parte deber ser considerado como valido.

12. En esas atenciones, en vista de que respecto de [redacted] y [redacted], el acto de emplazamiento cumplió con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23 y, hasta el momento, no han realizado las actuaciones que la precitada normativa coloca a su cargo, procede declararlas en defecto, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

13. En cuanto a la parte correcurrida [redacted], se advierte que el alguacil establece que al trasladarse a su domicilio el acto fue recibido en manos de un vecino y, en ese tenor, es preciso destacar que las disposiciones del artículo 68 del Código de Procedimiento Civil indican que *Los emplazamientos deben notificarse a la misma persona, o en su domicilio, dejándole*

[2] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 43, 14 de agosto 2013, BJ. 1233.

Exp. núm.: [redacted]85
Solicitud núm.: 2025-R0448913
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

copia. Si el alguacil no encontrare en éste ni a la persona a quien se emplaza ni a ninguno de sus parientes, empleados o sirvientes, entregará la copia a uno de los vecinos, quien firmará en el original. Si el vecino no quiere o no puede firmar, el alguacil entregará la copia al síndico municipal, o a quien haga sus veces, si fuere en la cabecera de un municipio, y al alcalde pedáneo si fuere en el campo. Estos funcionarios deberán visar el original, libre de todo gasto. El alguacil hará mención de todo, tanto en el original como en las copias; trámites que no han podido ser validados en el presente caso ya que en el mencionado acto de emplazamiento no consta la firma de [redacted] en su calidad de vecino, así como tampoco se constata el cumplimiento de las demás actuaciones subsecuentes conforme con lo dispuesto en dicha norma, por lo que en vista de esta irregularidad y dado que [redacted] no produjo memorial de defensa ni demás actuaciones que la Ley de Casación coloca a su cargo, se declara la nulidad parcial del emplazamiento en cuanto a su persona, por no haberse realizado según la norma vigente.

14. En torno a la parte correcurrida Haide y Leandro, de apellidos [redacted], [redacted] y [redacted], al haberse realizado el emplazamiento en el estudio profesional de los abogados que los representaron en el tribunal *a quo,* es preciso indicar que ha sido

jurisprudencia reiterada de esta Suprema Corte de Justicia conforme con el criterio del precedente del Tribunal Constitucional que *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*[3]; lo que no podemos advertir en el presente caso debido a que las citadas partes no depositaron memorial de defensa ni las demás actuaciones que la Ley de Casación coloca a su cargo; de ahí que procede declarar la nulidad parcial del señalado acto núm. 556-2025 de fecha 15 de mayo de 2025, por no haberse realizado conforme con las disposiciones del artículo 19 párrafo I de la Ley núm. 2-23 y la jurisprudencia vigente.

15. Ahora bien, corresponde a esta corte de casación determinar si en la especie se verifica la existencia de un vínculo de indivisibilidad de la parte correcurrida Haide y Leandro, de apellidos [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], respecto del inmueble objeto de litigio que impida que el presente recurso de casación sea valorado sin su participación o, por lo contrario, pronunciar la caducidad parcial conforme con el criterio establecido por esta Tercera Sala según el cual

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

si bien la falta de un emplazamiento válido produce en principio la caducidad del recurso, es preciso destacar que cuando se verifica que la parte que no fue regularmente emplazada no es beneficiaria de la decisión impugnada y que no existe un vínculo de indivisibilidad del objeto litigioso, la caducidad debe ser pronunciada de manera parcial respecto a esta[4].

16. En el caso, del análisis íntegro de la sentencia impugnada se verifica que la litis sobre derechos registrados en determinación de herederos, transferencia y nulidad de acto de venta fue incoada por [redacted], la cual fue rechazada. Luego, contra esa decisión [redacted], interpusieron un recurso de apelación principal y Haide María y Leandro, de apellidos [redacted] y [redacted]

[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1339, 31 de julio 2024, BJ. 1364

Exp. núm.: [redacted]85
Solicitud núm.: 2025-R0448913
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

[redacted] y [redacted], interpusieron recursos de apelación incidentales que fueron rechazados por el tribunal *a quo.*

17. Conforme se advierte del análisis de la sentencia impugnada [redacted], Haide María y Leandro, de apellidos [redacted], [redacted] y [redacted], mediante sus respectivos recursos de apelación incidentales procuraban las mismas pretensiones del recurso de apelación principal interpuesto por [redacted], es decir, que fuera revocada la decisión del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original; declarar la nulidad del contrato de venta suscrito entre [redacted] y [redacted] y ordenar al Registro de Títulos expedir una certificación de derechos registrados a su favor sobre la primera planta de la mejora edificada en el solar núm. 6, manzana núm. 201-B, en virtud de ser beneficiarios testamentarios por ser los sucesores de [redacted], quien a su vez era legatario de [redacted]. Estas pretensiones

fueron rechazadas en su totalidad por el tribunal *a quo,* por lo que esta corte de casación no verifica respecto a las indicadas partes correcurridas un beneficio en el fallo objetado ni un vínculo de indivisibilidad del inmueble objeto del litigio que amerite que el presente recurso de casación sea conocido indispensablemente con su participación; de modo que se pronuncia la caducidad parcial del recurso en cuanto a estos, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta decisión

VI. Incidentes

a) En cuanto a la inadmisibilidad por extemporaneidad

18. En su memorial de defensa la parte correcurrida [redacted], plantea de manera principal que se declare inadmisible por extemporáneo el presente recurso de casación al haberse interpuesto fuera del plazo establecido en el artículo 14 de la Ley núm. 2-23 mencionada.

19. Como el anterior pedimento tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

20. El artículo 14 párrafo I de la Ley núm. 2-23 mencionada, prescribe que *El recurso de casación contra las sentencias contradictorias o reputadas contradictorias, dictadas en única o en última instancia, se interpondrá dentro del plazo de veinte (20)*

Exp. núm.: [redacted]85
Solicitud núm.: 2025-R0448913
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

días hábiles, contados a partir de la notificación de la sentencia, salvo que esta u otra ley disponga un plazo distinto. Párrafo I.- El plazo para recurrir en casación siempre será computado en días hábiles y con aumento en razón de la distancia.

21. Para el cómputo del indicado plazo deben observase las reglas establecidas en los artículos 81, 82 y 86 de la referida Ley de casación, los cuales disponen que: *Artículo 81. Para los fines de esta ley los días hábiles son aquellos que sean laborables para la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, fuera de estos días no podrá realizarse ninguna actuación, aun fuere extrajudicial. Artículo 82. El plazo de días hábiles comienza a correr al día hábil siguiente de la notificación o de la actuación que le sirve de punto de partida. Artículo 86. Los plazos que establece el procedimiento de casación y el término de la distancia, se calcularán del mismo modo que los fijados en las leyes de procedimiento común.*

22. Ha sido depositado al expediente formado con motivo del presente recurso de casación el acto núm. 430/2025 de fecha 7 de abril de 2025 instrumentado por [redacted], alguacil ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, contentivo de la notificación de la sentencia impugnada, cuyo examen permite advertir que esta le fue notificada a la actual parte recurrente en la carretera Mella núm. 58 casi esquina avenida [redacted], *suite* 3-A, segundo nivel, [redacted],

municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, lugar en el que conforme con lo descrito en dicho acto se corresponde al domicilio profesional del Lcdo. [redacted] -abogado que representó a la actual parte recurrente en el recurso de apelación conocido por el tribunal *a quo*- expresando el ministerial que una vez entregó el acto a [redacted], persona que le manifestó ser abogada y tener calidad para recibirlo.

23. A partir de lo anteriormente expuesto, esta Tercera Sala considera oportuno aclarar que la notificación de la sentencia impugnada se efectuó en el domicilio del abogado apoderado por la actual parte recurrente en la dirección antes descrita, quien también es específicamente el abogado que lo representa en la instancia contentiva del recurso de casación que nos ocupa, lo cual, por un asunto de tipo lógico deductivo, determina que este acto es válido como notificación de la decisión impugnada, máxime cuando la parte recurrente en su memorial de casación reconoce haber sido notificado del fallo objetado mediante el citado acto de alguacil, iniciando, en consecuencia, el cómputo del plazo para la casación al tenor de las disposiciones contenidas en la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

24. Así, puede extraerse del contenido del referido acto de notificación que con este se dio a conocer de forma efectiva a la parte recurrente la decisión

jurisdiccional objeto del presente recurso de casación, dejando abiertas las vías recursivas dispuestas para su impugnación.

25. Así las cosas, al haberse notificado la sentencia impugnada en fecha 7 de abril de 2025, el plazo de 20 días hábiles y francos vencía el 9 de mayo de 2025, de modo que al haberse depositado el recurso de casación en fecha 8 de mayo de 2025 resulta evidente que fue interpuesto dentro del plazo previsto en el citado artículo 14 párrafo I de la Ley núm. 2-23, motivos por los cuales se desestima este presupuesto de inadmisibilidad.

VI. Sobre el interés Casacional

26. 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.

27. 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[5].

28. 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*[6].

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

Exp. núm.: [redacted]85
Solicitud núm.: 2025-R0448913
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

29. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintas y están, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad*[7].

30. 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*[8].

31. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia vicios cuya naturaleza es del tipo que origina un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su

[7] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[8] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1145, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

primero, segundo y tercer medios de casación desnaturalización de los hechos de la causa, falta de base legal y contradicción de motivos; de ahí que al tratarse de medios apoyados en la noción de infracciones procesales estos deben ser valorados de forma directa sin que sea necesario acudir al 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.

32. Para apuntalar su primero, segundo y un aspecto de su tercer medio de casación, analizados conjuntamente por estar vinculados, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* guardó silencio respecto de las pretensiones de las partes ya que no determinó a los sucesores de [redacted] quien falleció sin dejar ascendencia ni descendencia y que dejó un testamento indicando las personas que le iban a suceder, entre ellos su hermano [redacted], de modo que los hijos de este y sobrinos de la testadora, sí tenían vocación sucesoria para recibir los bienes legados; que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos al establecer que habiendo fallecido [redacted] antes que su hermana y testadora [redacted], el testamento había caducado,

desconociendo que esta última no dejó ascendientes ni descendientes, por lo que lo ideal era que se acogiera la determinación de herederos y la transferencia de los derechos registrados a su nombre, lo cual no hizo y que era su deber ya que al no hacerlo dejó una sucesión indivisa; que el tribunal *a quo* tampoco se pronunció respecto de la nulidad del acto de venta de fecha 18 de septiembre de 2013 supuestamente suscrito entre [redacted] y [redacted], mediante el cual se transfieren los derechos de propiedad del solar núm. 6, manzana núm. 201-B, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, a pesar de que conforme con el análisis forense realizado por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (Inacif) se estableció que la firma de la vendedora en dicho documento era falsa, por lo que era deber del tribunal *a quo* no dejar en un limbo jurídico un acto ilegal; que a pesar de que la alzada reconoce la falsedad en dicho acto de venta indica que no puede conocer la pretensión de nulidad porque no fue ejecutado en el Registro de Títulos, lo cual refleja una falta de base legal.

33. La valoración de los medios y aspectos reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella mencionados: a) que [redacted] figura como titular de los derechos

registrados de los inmuebles descritos como: solar núm. 6, manzana núm. 201-B, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional; solar núm. 3, manzana 1399, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional; solar núm. 14, manzana núm. 1372, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional y la parcela núm. 210-A, Distrito Catastral núm. 32, Distrito Nacional; b) que mediante testamento marcado con el núm. 1 de fecha 21 de marzo de 2006 dispuso, entre otras cosas, dejar a favor de su hermano [redacted] los derechos de la primera planta de la mejora construida en el solar núm. 6, así como parte de los derechos de primera planta de la mejora construida en el solar núm. 3; c) que [redacted] falleció en fecha 20 de julio de 2013; d) que [redacted] falleció en fecha 10 de octubre de 2013; e) que en fecha 18 de septiembre de 2013 fue suscrito un acto de venta mediante el cual [redacted] transfiere a favor de [redacted] los derechos de propiedad del solar núm. 6; f) que [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] en calidad de sucesores de [redacted], incoaron contra [redacted],

Exp. núm.: [redacted]85
Solicitud núm.: 2025-R0448913
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

González, [redacted], [redacted] y [redacted], una litis sobre derechos registrados en determinación de herederos, transferencia y nulidad de acto de venta la cual fue rechazada por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional mediante la sentencia núm. 0313-2021-S-00157 de fecha 30 de noviembre de 2021, sustentando su decisión en esencia, en que de los elementos de pruebas depositados en el expediente y los alegatos de las partes se comprobaba que si bien es cierto que mediante acto auténtico núm. 1/2006 de fecha 21 de marzo de 2006, la finada [redacted] legó a favor de su hermano [redacted] el inmueble identificado como solar núm. 6, manzana 201-B, no menos cierto es que dicho señor falleció el 20 de julio de 2013, antes que su testadora, por lo que la disposición testamentaria no surte efecto de conformidad con el artículo 1039 del Código Civil; que en esas atenciones, de acuerdo con el alcance del referido testamento se verificaba que solo se otorgó a favor de [redacted] y no de sus continuadores jurídicos, por lo que no puede hacerse extensivo a la parte demandante ya que este solo surtía efecto a los legatarios establecidos por la testadora; g) dicha decisión fue recurrida en apelación de manera principal por [redacted], [redacted]

Exp. núm.: [redacted]85
Solicitud núm.: 2025-R0448913
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

[redacted], quienes en apoyo de su recurso argumentaron en esencia, que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original incurrió en desnaturalización de las pruebas al no constatar la citación de todas las partes en el proceso y rechazar una solicitud de reapertura de debates en la cual se establecía la violación al derecho de defensa de alguna de las partes del proceso y además al desconocer la calidad de los accionantes frente a [redacted], hermana y testadora de su finado padre [redacted]; mientras que de su lado la parte recurrida [redacted], como medios de defensa sostuvo que el recurso de apelación fuera rechazado por improcedente, mal fundado y carente de base legal; decidiendo el tribunal *a quo* en la forma que consta en parte anterior de esta sentencia.

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

"15. Que respecto a los argumentos esta alzada comprueba que ambos recurrentes persiguen las mismas intenciones que es sea ordenada la determinación de herederos y que sea dejado sin efecto el acto de venta suscrito en fecha 18 de septiembre del año 2013, situación por la que procederemos a responder en un solo contexto ambas pretensiones. 17. Que

Exp. núm.: [redacted]85
Solicitud núm.: 2025-R0448913
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

mediante el testamento aportado por las partes se advierte que mediante el acto auténtico Núm. 1/2006, de fecha 21 de marzo del año 2006, la de cujus [redacted], legó a favor de [redacted] el inmueble identificado como Solar Núm. 6, de la manzana Nim. 201-B, del distrito catastral Núm. 1, del Distrito Nacional, siendo el deceso del beneficiario en fecha 20 de julio de 2013, posterior a esto ocurrió el deceso de la testadora. 18. Que conforme el artículo 711 del Código civil, "el derecho de propiedad se adquiere y trasmite por sucesión, por donación entre vivos o testamentaria, y por efecto de obligaciones; En ese mismo orden conforme lo establecido por el artículo 750 del mismo texto legal dispone: "En caso de muerte de los padres de una persona fallecida sin descendencia, sus hermanos o hermanas o sus descendientes están llamados a heredarles, con exclusión de los ascendientes y de los demás colaterales". Que de las disposiciones estatuidas en el artículo 895 del Código Civil se desprende Jos siguiente: "El testamento es-un acto por el cual dispone el testador, para el tiempo en que ya no exista, del todo parte de sus bienes, pero que puede revocar"; por otro lado, el artículo 1039, de dicho texto legal: "Toda disposición testamentaria caducará, si no hubiere sobrevivido al testador, aquel en cuyo favor fue hecha". 19. Que de lo ut supra se ha podido comprobar la existencia de un testamento realizado por la señora [redacted] en favor del señor [redacted] con relación al inmueble denominado como solar núm. 6, manzana Núm. 20i-B, del distrito catastral Núm. 01, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 181.00 metros cuadrados, Ahora bien de los documentos «aportados se advierte que el legatario [redacted] falleció en fecha 20 de julio de 2013, antes de su testadora, situación por la que la acción llevada por los recurrentes los señores [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], María Altagracia

Exp. núm.: [redacted]85
Solicitud núm.: 2025-R0448913
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

[redacted], deviene en improcedente y contrario al artículo 1039 del Código Civil dominicano. 20. Qué como fue citado por el juez a-quo dicho testamento no surte efecto sobre los causahabientes del señor [redacted], ya que del estudio del acto autentico Núm. 1/2006 el mismo no hace alusión a sus sucesores, sino que es de única y entera exclusividad del legatario, por lo que al igual que el juez de jurisdicción original esta alzada entiende que dicho documento caducó, por lo que no existe una transmisión de derechos a sus herederos, por lo que entendemos que dichas pretensiones deben ser rechazadas por ser improcedente, mal fundadas y carente de toda base legal. 21. Que en ese mismo orden nos referiremos [redacted] y trasferencia de derechos sobre Jos inmuebles siguientes: 1) Solar Núm. 6, manzana Núm. 201-B,del distrito catastral Núm. 01, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 181.00 metros cuadrados; 2) Parcela Núm. 210-4, del distrito catastral Núm. 32, de Santo Domingo, con una extensión superficial de 500,06 metros cuadrados; y 3) Solar Núm.3, manzana 1399, del distrito catastral Núm. 01, de Santo Domingo, con-una extensión superficial de 504.00 metros cuadrados. a favor de los señores [redacted]. 22. Que en cuanto al primer aspecto, esto es, el tema de la determinación de herederos, del estudio de las pretensiones y pruebas aportadas se advierte lo siguiente: a) en el acto de notoriedad de la finada [redacted] hace referencia a que no dejó descendencia y en el legajo de documentos no consta el acta de defunción de la madre [redacted], ni mucho menos acto de notoriedad de ambos padres, además de reposar dicho acta compulsa de [redacted] en copia simple; b) entré los

actos de notoriedad de los hermanos [redacted], [redacted] y [redacted] existen discrepancias y contradicciones entre los hijos de estos; c) en el legajo de documentos faltan los certificados de títulos correspondientes a los inmuebles denominados: Parcela Núm. 210-A, del distrito catastral Núm. 32, de Santo Domingo, con una extensión superficial de 500.06 metros cuadrados; y Solar Núm. 3, Manzana 1399, del distrito catastral Núm. 01, de Santo Domingo, con una extensión superficial de 504.00 metros cuadrados, no aportando los procedimientos por perdidas por ante el registro de títulos, no obstante admitir que dichos títulos no se sabían de su paradero y se encontraban extraviados. 24. Que con relación al acto de venta, la corte ha advertido mediante la certificación dada por el Instituto Nacional de Ciencias Forense (INACIF) en fecha 03 de noviembre de 2016 en el cual se le realiza una experticia caligráfica a la firma de la señora [redacted], al contrato de venta con la señora [redacted] referente al inmueble descrito como solar Núm. 6, Manzana Núm. 201-B, del distrito catastral Núm. 01, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 181.00 metros cuadrados, de fecha 18 de septiembre del año 2013, del protocolo notarial Dra. [redacted], notario público de los del número del Distrito Nacional, cuyo análisis arrojó que las firmas puesta en el referido acuerdo no corresponden con la que habitualmente utilizaba la finada. 25. Que de ut supra comprobado conforme la experticia caligráfica realizada por ante el Instituto Nacional de Ciencias Forense (Inacif) se advierte que la finada [redacted], no otorgó su consentimiento a la señora [redacted] para a la referida venta, sin embargo, habiendo aún demostrado la irregularidad del acto de venta, en el presente proceso no existe en el expediente prueba alguna que establezca que dicho acuerdo fue ejecutado por ante el 1 registro de títulos, motivos por el cual esta alzada no puede ordenar su nulidad por ante esta jurisdicción, ya que la falta de ejecución del

mismo impide conocer de dicho contrato, ya que de la certificación de estatus jurídico el inmueble objeto de la venta el solar Núm. 6, Manzana Nm, 201-B, del distrito catastral Núm. 01, del Distrito Nacional, el mismo continua a nombre de la finada [redacted], por lo que rechaza dicha pretensión y al no existir otros motivos del recurso incoado confirma en todas sus partes la decisión impugnada, supliendo en ella los motivos faltantes" (sic).

35. En cuanto a los aspectos relativos a que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos al establecer que al haber fallecido [redacted] antes que su testadora el testamento respecto a él había caducado, desconociendo que dejó hijos y que lo ideal era que los derechos de propiedad se transfirieran a nombre de estos, es preciso indicar previo a su valoración, que ha sido establecido por esta Suprema Corte de Justicia que la desnaturalización se configura *cuando los jueces dan a los hechos un sentido distinto al que realmente tienen, o que se aparten del sentido y alcance de los testimonios o de los documentos*[9].

36. En esas atenciones, ha sido depositado al expediente formado con motivo del presente recurso de casación copia del referido testamento marcado con el núm. 1 de fecha 21 de marzo de 2006 del protocolo de la Dra. [redacted], notaria pública de las del número del Distrito Nacional, instrumentado a requerimiento de [redacted], mediante

[9] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 45, 17 de septiembre 2014, BJ 1246.

el cual esta corte de casación verifica que ciertamente, tal y como fue establecido por el tribunal *a quo,* respecto del solar núm. 6, manzana núm. 201-B, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional y el solar núm. 3, manzana 1399, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, la testadora [redacted] legó únicamente a favor de [redacted] los derechos de propiedad de la primera planta de las mejoras edificas en ambos inmuebles, no verificándose ninguna otra disposición mediante la cual en dicho acto se estableciera un beneficio a favor de la parte recurrente.

37. En ese sentido, el artículo 1039 del Código Civil establece que *Toda disposición testamentaria caducará, si no hubiere sobrevivido al testador, aquel en cuyo favor fue hecha;* de ahí que contrario a lo alegado por la parte recurrente y tal como fue claramente establecido por el tribunal *a quo,* no podían los sucesores de [redacted] pretender favorecerse o beneficiarse de un testamento cuyos efectos respecto de su causante habían caducado al haber ocurrido su fallecimiento con antelación al de su testadora, tal y como correctamente fue determinado por los jueces de la alzada conforme con los medios de pruebas que le fueron aportados y apoyado en la norma que rige nuestro sistema jurídico en la actualidad; de modo que la decisión impugnada asumida en la especie es válida y contra esta no han sido

detectados los vicios denunciados, motivos por los cuales se desestiman estos aspectos.

38. En cuanto al aspecto relativo a que el tribunal *a quo* no se pronunció sobre la determinación de herederos de [redacted] y que al no hacerlo dejó una sucesión indivisa, del análisis de los motivos de la sentencia impugnada se verifica que para la alzada desestimar las pretensiones de la parte recurrente indicó que en el proceso se suscitaban diferentes incongruencias o irregularidades que impedían que pudieran ser validadas, tales como: a) el acto de notoriedad de [redacted] se encontraba en copia simple; b) en el expediente no constaba depositada el acta de defunción de [redacted], madre de [redacted]; c) no se encontraba depositada el acta de notoriedad de los padres de [redacted]; d) entre las actas de notoriedad de los hermanos [redacted] y [redacted], existían discrepancias y contradicciones entre los hijos de estos; e) en el expediente faltaban los certificados de títulos de la parcela núm. 210-A y del Solar núm. 3, manzana 1399; y f) no se aportó prueba mediante la cual se verificara que respecto de esos inmuebles se haya sometido el procedimiento por perdida; es decir, que contrario a lo denunciado, el tribunal *a quo* sí se pronunció en

cuanto a la solicitud de determinación de herederos que le fue planteada y, al ser valorada, detectó las diferentes irregularidades que se describen en este apartado que no le permitieron validar la procedencia de los recursos de apelación de los cuales se encontraba apoderado, constataciones que realizó apoyado en su poder soberano de apreciación de la prueba que le ha sido ampliamente reconocido, salvo desnaturalización, la cual no se ha verificada en este caso; de ahí que al no comprobarse las argüidas violaciones, se desestima este aspecto.

39. En cuanto al aspecto relativo a que el tribunal *a quo* incurrió en falta de base legal al establecer que no podía pronunciarse sobre la nulidad del contrato de venta de fecha 18 de septiembre de 2013 por no estar inscrito en el Registro de Títulos, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que, en efecto, en la audiencia de conclusiones al fondo la actual parte recurrente solicitó la nulidad del referido acto de venta apoyado en que [redacted] (vendedora) no otorgó su consentimiento. En respuesta, la alzada estableció que conforme con la certificación de fecha 8 de noviembre de 2016 emitida por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (Inacif), se comprobaba que la firma de [redacted] plasmada en dicho documento no se correspondía a la que habitualmente utilizaba; no

obstante, en el expediente no constaba prueba que permitiera demostrar que el acto había sido ejecutado en el Registro de Títulos y que, como consecuencia de eso, no podía pronunciarse sobre el pedimento de nulidad debido a su falta de inscripción.

40. Sobre el particular, es de importancia indicar que ha sido jurisprudencia establecida y reiterada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia que *no es determinante para que la jurisdicción inmobiliaria resulte competente que el acto de disposición de derechos sobre inmuebles registrados se encuentre sometido al registro, sino que la competencia puede resultar del hecho de que el acto o convención tenga vocación de registro; es decir, que no obstante encontrarse el derecho sustentado en un acto de venta, su vocación de registro otorga competencia a la jurisdicción inmobiliaria para conocer de los conflictos en torno al derecho*[10].

41. En esas atenciones, contrario a lo establecido por el tribunal *a quo,* el solo hecho de que el referido contrato de venta de fecha 18 de septiembre de 2013 no se encontrara inscrito en el Registro de Títulos no resultaba suficiente para negarse a conocer y pronunciarse sobre su validez ya que al tratarse de un documento que sustentaba los derechos de personas sobre inmuebles

[10] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 49, 30 de enero 2013, BJ. 1226; Tercera Sala, sent. núm. 237, 16 de diciembre 2020, BJ. 1321

registrados y que, por tanto, tenía vocación de registro, le otorgaba la facultad de ponderar la procedencia o no de las pretensiones de la parte recurrente, lo cual no hizo, motivos por los cuales se acoge el aspecto de los medios analizados y, en consecuencia, procede casar parcialmente la sentencia impugnada únicamente en cuanto a lo decidido respecto del contrato de venta de fecha 18 de septiembre de 2013 suscrito entre [redacted] y [redacted].

42. En el desarrollo de los demás aspectos de su tercer medio de casación la parte recurrente alega en síntesis, que el tribunal *a quo* incurre en contradicción debido a que primero establece que la entonces parte recurrente tiene calidad y vocación sucesoria para reclamar los bienes de [redacted] y luego más adelante indica que algunos no tienen calidad, lo cual hace que su decisión carezca de lógica jurídica ya que solo bastaba que uno de los recurrentes tuviera calidad lo que fue inobservado.

43. Sobre el vicio de contradicción invocado, conviene destacar que este se configura *cuando las afirmaciones que se pretenden contradictorias sean de forma tal que la existencia de una excluya o aniquile la posibilidad o existencia de la otra*[11]. *Que*

[11] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 24, 20 de febrero de 2019, BJ. 1299.

para que exista el vicio de contradicción de motivos, es necesario que se produzca una verdadera incompatibilidad entre las motivaciones alegadamente contradictorias, fueran estas de hechos o de derecho, entre estas y el dispositivo u otras disposiciones de la sentencia impugnada[12].

44. En el caso, respecto al aspecto analizado se verifica que el tribunal *a quo* estableció lo siguiente:

"16. Qué conforme a la falta de calidad las señoras [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], pronunciada por el juez a quo, esta corte advierte que al igual que jurisdicción original, que ciertamente dicha parte no ha. demostrado su calidad de sucesoras frente al decujus [redacted], ni mucho menos de donde nace tal relación, motivos por los cuales no puede ser tomado como parámetro una simple declaración por ante notario público, sino más bien debe ser sustentada en pruebas, lo que no sucedió en la especie, motivos por los cuales rechaza dicha pretensión, por estar la misma infundada y falta de pruebas" (sic).

45. De los motivos antes transcritos esta corte de casación, contrario a lo alegado por la parte recurrente, no detecta la argüida contradicción invocada ya que si bien el tribunal *a quo* en una parte de su decisión establece que la entonces parte recurrente [redacted], [redacted], [redacted], María

[12] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 20, 21 de noviembre de2018, BJ. 1296.

Exp. núm.: [redacted]85
Solicitud núm.: 2025-R0448913
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

[redacted], [redacted], apoyaban sus pretensiones en el hecho de que todos alegaban ser sucesores de [redacted], luego de analizar las pruebas depositadas determinó que en relación con las correcurrentes [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], no se aportaron los elementos suficientes que permitieran comprobar de dónde nace su calidad de sucesoras, debido a que para probarla solo aportaron una declaración jurada hecha ante notario, lo cual no resultaba suficiente para determinar su vínculo sucesorio con el finado; motivaciones que esta alta corte considera válidos y cónsonos con las demás consideraciones plasmadas en el fallo objetado, salvo lo que ha sido objeto de casación parcial, motivos por los cuales se desestima este aspecto del medio analizados y en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

46. 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.

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

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 parcialmente la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00148 de fecha 15 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, únicamente en lo relativo a lo decidido respecto del contrato de venta de fecha 18 de septiembre de 2013 suscrito entre [redacted] y [redacted] y envía el asunto, así delimitado, al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

Exp. núm.: [redacted]85
Solicitud núm.: 2025-R0448913
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa parcialmente

SEGUNDO: RECHAZA el presente recurso de casación en sus demás aspectos.

TERCERO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, 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