REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]34
Solicitud núm.: 2024-R0701419
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]blica Dominicana, [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-3231

[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, 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-2021-S-00079 de fecha 28 de julio de 2021 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]34
Solicitud núm.: 2024-R0701419
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]blica Dominicana, [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 11 de noviembre de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por la Lcda. Bedramines [redacted], actuando como abogada constituida de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la entidad de intermediación financiera [redacted] [redacted]blica Dominicana, SA., continuador jurídico del Banco del Progreso, SA., Banco múltiple, continuador jurídico de The Bank of Nova Scotia, representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 2 de diciembre de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

3. En este recurso de casación figura como parte correcurrida [redacted], [redacted] y [redacted], la cual no han depositado memorial de defensa.

4. Los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia y Rafael Vásquez Goico no firman la presente decisión, por haberse deliberado y fallado durante su período de vacaciones.

Exp. núm.: [redacted]34
Solicitud núm.: 2024-R0701419
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]blica Dominicana, [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

5. Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 7 de la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala válidamente se integre con tres de sus miembros, quienes figuran firmando la presente decisión.

II. Antecedentes

6. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta incoada por [redacted] contra [redacted], [redacted] y la entidad de intermediación financiera The Bank of Nova Scotia, (Scotiabank) la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0313-2019-S-00099 de fecha 11 de junio de 2019, que rechazó la litis.

7. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2021-S-00079 de fecha 28 de julio de 2021, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: ACOGE, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en fecha 11 de septiembre del 2019 por la señora [redacted] contra de la Sentencia núm. 0313-2019-S-00099, de fecha 11 de junio de 2019, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto

conforme a la ley. **SEGUNDO**: en cuanto al fondo RECHAZA el recurso de apelación y en consecuencia confirma la Sentencia núm. 0313-2019-S-00099, de fecha 11 de junio de 2019, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por las razones dadas en el cuerpo de esta sentencia. **TERCERO**: REMITE el expediente a la [redacted] Central. **CUARTO:** Condena a la parte recurrente la señora [redacted], al pago de las costas del proceso en favor y provecho de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad. **QUINTO:** AUTORIZA a la secretaría de este tribunal a entregar en manos de la parte recurrente, los documentos depositados mediante el inventario" (sic).

III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación al artículo 1599 del Código Civil dominicano. **Segundo medio:** Errónea motivación de la sentencia que se recurre" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

9. Esta sala es competente para conocer el presente recurso de conformidad con lo que establecen 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.

Exp. núm.: [redacted]34
Solicitud núm.: 2024-R0701419
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]blica Dominicana, [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

V. Sobre el defecto de la parte correcurrida [redacted], [redacted] *y* [redacted]

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

11. En ese contexto, en el expediente reposa el original del acto núm. 78/2024 de fecha 19 de noviembre de 2024, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual la parte recurrente efectuó el emplazamiento a la referida parte correcurrida [redacted] y [redacted], en el siguiente traslado: [redacted], *provincia Santo Domingo, manifestando que es allí donde se encuentra el domicilio de sus requeridos, y una vez allí, habló personalmente con Alexandra*

[1] La parte recurrida depositará el original de su memorial de defensa con constitución de abogado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, que contendrá sus medios de defensa, excepciones o presentará recurso de casación incidental alternativo, así como los documentos en que sustente sus medios, en un plazo no [redacted] (10) días hábiles a contar de la fecha del acto de emplazamiento. Párrafo I.- El memorial de defensa y el inventario de documentos que hubieren sido depositados, será notificado al abogado de la parte recurrente dentro de los tres (3) días hábiles a partir del depósito indicado en este artículo. Párrafo II.- La notificación del memorial deberá ser depositada en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia dentro de los cinco (5) días hábiles de su fecha de notificación al abogado recurrente. Párrafo III.- 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 será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.

Castro, quien le dijo ser hermana de sus requeridos; y a la correcurrida [redacted] en *la calle* [redacted], *Bloque FG, Apto. F-1, Sector Cabrina del Este II Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, y una vez allí,* expresó que *habló personalmente con su requerida.*

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

13. Para apuntalar su primer y un aspecto del segundo medio de casación, los cuales se reúnen para su examen por su vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación del artículo 1599 del Código Civil, al no aplicar la nulidad de la venta de cosa ajena; que aunque reconoce inicialmente esta disposición, posteriormente la desvirtuó al dar prioridad, de manera indebida, a la presunción de buena fe del adquiriente, desconociendo que esa presunción consagrada en el artículo 2268 del Código Civil lo protege cuando actúa a título oneroso y amparado por la publicidad registral; que el tribunal *a quo* ignoró la jurisprudencia de la Suprema Corte (Boletín 1142-2006) que define la "mala fe" como el conocimiento de los vicios del título por parte del adquiriente, y confirma que la presunción de buena fe

sólo se destruye mediante prueba específica de ese conocimiento; que con su actuación, el tribunal *a quo* excedió sus funciones y tergiversó el alcance del principio de buena fe en materia inmobiliaria registrada; que el tribunal *a quo* a pesar de estos elementos de probatorios, mantuvo erróneamente la validez de la transacción, omitiendo valorar adecuadamente los hechos y aplicando incorrectamente la normativa vigente.

14. La valoración del medio y del aspecto reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que [redacted] era titular del derecho de propiedad del inmueble descrito como solar núm. 12, manzana 3834, DC. núm. 01, provincia Santo Domingo y mediante acto de venta de fecha 16 de julio de 2010, notarizado por la Lcda. Priska Ventura, el referido inmueble fue transferido a favor de [redacted] y [redacted], siendo inscrito en el Registro de Títulos de Santo Domingo en fecha 1 de agosto de 2013, emitiéndose el Certificado de Título matrícula núm. [redacted] de fecha 27 de septiembre de 2013; b) que mediante contrato tripartito de venta y préstamo con garantía hipotecaria de fecha 11 de marzo del año 2014, , [redacted] y [redacted], vendieron el inmueble a [redacted], quien consiente una hipoteca convencional a favor del Bank Of Nova Scotia (Scotiabank); c) que mediante

Exp. núm.: [redacted]34
Solicitud núm.: 2024-R0701419
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]blica Dominicana, [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

sentencia núm. 1180 de fecha 3 de julio del 2015 dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia Santo Domingo, el inmueble fue adjudicado a la entidad The Bank of Nova Scotia, con motivo de un procedimiento de venta en pública subasta por embargo inmobiliario, siéndole expedido el Certificado de Título matrícula núm. [redacted], de fecha 17 de diciembre de 2015, estando el registrado a favor de dicha entidad; d) que en fecha 12 de octubre de 2016, conforme con el acto núm. 1506/2016 instrumentado por la Lcda. [redacted], fue realizado proceso verbal de desalojo en relación con el inmueble en litis; e) que [redacted], incoó una demanda contra [redacted], [redacted] y entidad [redacted]blica Dominicana, SA., Banco Múltiple, mediante la cual perseguía la nulidad del acto de venta de fecha 16 de julio de 2010, así como los actos sucesivos, sustentada en que fueron obtenidos mediante falsificación de su firma, siendo dicha litis rechazada mediante sentencia núm. 0313-2019-S-00099 de fecha 11 de junio de 2019, sustentada en que no fueron aportadas pruebas que acreditaran que ni The Bank of Nova Scotia (Scotiabank) ni [redacted] tuvieran conocimiento de los vicios que afectaban la adquisición o la transferencia del inmueble en litis, recurso que

fue rechazado por el tribunal *a quo* mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

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

"11. Que en ese mismo orden la alzada mediante el legajo de documentos aportados al proceso advierte que la señora [redacted] al momento de la suscripción del acuerdo se encontraba fuera del país y también a través de la experticia caligráfica por parte del Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INACIPF), se pudo establecer que la firma puesta en el contrato de venta e fecha 16 de julio de 2010, (hoy objeto de nulidad), no se corresponden con la firma que acostumbra a poner la recurrente en sus actos jurídico…12. Que según las disposiciones del artículo 2268 del Código Civil Dominicano estatuye que: "Se presume siempre la buena fe, y corresponde la prueba de aquel que alega lo contrario" 13. Que ampliando el campo interpretativo de referido artículo la Suprema Corte de Justicia mediante criterio jurisprudencial ha establecido que: "no basta con probar la irregularidad del título del vendedor para *anular el traspaso hecho a favor del comprador de un inmueble registrado, sino que es necesario probar la mala fe del adquiriente; no basta con que el vendedor tenga mala fe para adquirir la nulidad de un acto, sino que es preciso probar la mala fe del vendedor como la del comprador. Quien impune la venta debe probar que el comprador tenía conocimiento de los vicios del acto o que había actuado de mala fe*. 14. Que conforme a la titularidad del derecho por parte de la entidad Bank Of nova Scotia (Scotiabank) se advierte que la misma fue reconocida en virtud de un proceso de embargo inmobiliario, del cual resultó adjudicatario, en ese sentido la adjudicación confiere la investidura de una propiedad nueva. Teniendo como efecto conceder los derechos de un comprador frente a un bien embargado. 15. Que de lo ut supra ha sido criterio sostenido que en modo alguno la mala fe del vendedor define ni determina la presunción de buena fe que se reputa a favor

Exp. núm.: [redacted]34
Solicitud núm.: 2024-R0701419
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]blica Dominicana, [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

del tercero adquiriente. Esa presunción debe ser destruida probando la mala fe del comprador situación que no fue demostrada ni por ante el juez a quo, ni mucho menos por esta alzada, ya que el simple hecho de haber sido demostrado o comprobado actuaciones irregulares por parte de los vendedores respecto a la venta suscrita con la señora [redacted], no da lugar a que la compradora tenga conocimiento de dichas actuaciones, puesto que de los documentos depositados no se advierte que la compradora estuviera al tanto de la situación real del inmueble dado en venta, que de acoger las pretensiones de la recurrente esta alzada estaría atentando con principio de seguridad jurídica estatuido en el artículo 110 de la Carta Magna, por lo que en tal virtud procede rechazar el recurso de apelación que nos apodera y consecuentemente confirmar la decisión impugnada supliendo en ella los motivos faltantes" (sic).

16. El examen de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* comprobó que [redacted] adquirió el derecho de propiedad y que al momento de transferirse los derechos a su favor estos estaban inscritos a favor de sus vendedores [redacted] y [redacted], conforme con el certificado de título en fecha 27 de septiembre de 2013, así como también comprobó la alzada que el referido inmueble fue adjudicado a la entidad [redacted]blica Dominicana, SA., Banco Múltiple, mediante un procedimiento de embargo inmobiliario realizado contra [redacted], expidiéndose a favor de la entidad el correspondiente certificado título.

17. En cuanto al agravio relativo a la supuesta violación del artículo 1599 del Código Civil por no declarar la nulidad de la venta de cosa ajena, la decisión impugnada se ajusta a derecho, pues en materia de inmuebles registrados dicha nulidad no opera automáticamente frente a terceros, en tanto el ordenamiento protege la buena fe y la publicidad registral como pilares de la seguridad jurídica inmobiliaria. Conforme al artículo 2268 del Código Civil, la buena fe se presume y corresponde a quien la impugna probar lo contrario. La jurisprudencia de esta Suprema Corte ha establecido *que no basta con evidenciar la irregularidad del título del vendedor, sino que es necesario acreditar la mala fe del adquiriente, entendida como conocimiento efectivo de los vicios del título*[2].

18. Al establecer el tribunal *a quo*, que el inmueble en litis pertenecía primero a la parte ahora correcurrida [redacted], y luego a la entidad [redacted]blica Dominicana, S.A., Banco Múltiple, no violó ni desconoció las disposiciones del artículo 1599 del Código Civil. Es criterio sostenido por esta Tercera Sala que para que se configure la venta de la cosa ajena, el acto traslativo del derecho de propiedad debe ser realizado por una persona que no es la propietaria del derecho. en el presente caso, la alzada comprobó que el inmueble ya no se encontraba en propiedad de [redacted] y [redacted], quienes recibieron la venta de la recurrente y que posteriormente lo vendieron a la ahora correcurrida

[2] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 116, 17 de diciembre 2020, BJ. 1321

Exp. núm.: [redacted]34
Solicitud núm.: 2024-R0701419
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]blica Dominicana, [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted]. Esto permitió al tribunal *a quo* establecer que la entidad Scotiabank, adjudicataria del inmueble, gozaba de toda la fuerza y garantía otorgada al certificado de título por el Estado dominicano, asegurando así la titularidad del derecho y la condición de tercero adquiriente de buena fe, cuyos derechos no podían resultar perjudicados.

19. En la especie, contrario a lo alegado por la parte recurrente en el medio y aspecto reunidos, el tribunal *a quo* valoró correctamente los hechos y las pruebas aportadas, actuando conforme a la norma y a la jurisprudencia consolidada de esta Suprema Corte, al exigir prueba concreta de la mala fe del comprador como requisito indispensable para desvirtuar la presunción de buena fe y declarar la nulidad de la venta. Esta Suprema Corte ha reiterado *que la mala fe del vendedor no se transmite al comprador y que la nulidad de la venta de cosa ajena requiere prueba específica de la mala fe del adquiriente*[3]. Asimismo, se ha establecido que, *desde el momento en que un tercero adquiere un inmueble o derechos sobre el mismo después de haberse expedido el certificado de título correspondiente a favor de su causante, debe ser considerado incuestionablemente como un tercero adquiriente de buena fe y a título oneroso*[4]. Cabe precisar que el sistema registral inmobiliario de la República Dominicana se presume exacto y que el derecho que figura registrado a favor de un particular existe y le

[3] Ibidem
[4] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 57, 21 de marzo 2012, BJ. 1216

pertenece, haciendo que ese derecho sea legítimo; por lo tanto, los derechos así adquiridos no pueden ser anulados mientras no se demuestre la mala fe de los terceros, lo cual no fue probado en este caso. En consecuencia, procede desestimar el medio y aspecto de casación examinados.

20. Para sustentar los demás aspectos de su segundo medio de casación, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* validó un contrato de venta cuya nulidad resultaba evidente, conforme lo reconoce la propia alzada, dado que [redacted] se encontraba fuera del país al momento de la suscripción del contrato de fecha 16 de julio de 2010 y que la firma estampada en dicho acto no corresponde a la que ella acostumbra a utilizar en sus actos jurídicos, según experticia caligráfica practicada por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INACIF), elementos que evidencian una actuación fraudulenta no controvertida; asimismo, sostiene que la decisión del tribunal de alzada contraviene el mandato del artículo 69 de la Constitución, que impone a los jueces el deber de valorar de forma racional y prudente las pruebas aportadas al proceso.

21. En cuanto a la alegada falsedad documental, si bien la recurrente cuestiona que [redacted] se encontraba fuera del país al momento de la suscripción del contrato, que la firma estampada en él no correspondía con la que acostumbra utilizar en sus actos jurídicos y que tales irregularidades evidencian una actuación fraudulenta, la jurisdicción de

fondo consideró que las pruebas presentadas no eran suficientes para desvirtuar la presunción de autenticidad de los actos registrados, conforme al criterio jurisprudencial de esta Suprema Corte de Justicia, que establece que para anular un traspaso a favor de un tercero de buena fe es necesario probar la mala fe del adquiriente, y no basta con las irregularidades del vendedor.

22. En relación al punto aludido, esta Suprema Corte de Justicia ha establecido, mediante jurisprudencia constante que: *Los jueces del fondo... No incurren en vicio alguno ni lesionan con ello el derecho de defensa cuando, al ponderar los documentos del proceso y los elementos de convicción sometidos al debate,* [redacted] *valor probatorio que a otros […]*[5]. En ese sentido, contrario a lo denunciado por la parte recurrente en los aspectos bajo estudio, el tribunal *a quo* no incurrió en los vicios invocados, contrario a esto, actúo apegado a los principios que rigen el sistema de publicidad inmobiliaria que establece la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia, con lo cual se mantiene la seguridad jurídica respecto a los inmuebles registrados, por lo que procede desestimar los aspectos del medio examinado.

23. Finalmente, esta Tercera Sala es del criterio, que la alzada dictó una sentencia apegada al derecho, los principios de legalidad y congruencia,

[5]SCJ, Primera Sala, sent. núm. 208, 24 de mayo de 2013, BJ. 1230

reconociendo el carácter legítimo de todo derecho registrado conforme con las prescripciones de la ley de la materia, que goza de la protección y garantía absoluta en beneficio de su titular, ofreciendo motivos suficientes y pertinentes, por lo que procede rechazar el recurso de casación.

24. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales, lo que aplica en la especie.

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de acuerdo 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: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2021-S-00079 de fecha 28 de julio de 2021 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. [redacted]

Exp. núm.: [redacted]34
Solicitud núm.: 2024-R0701419
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]blica Dominicana, [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Parra y [redacted], abogados de la parte correcurrida, entidad de intermediación financiera [redacted] [redacted]blica Dominicana, SA., Banco Múltiple, quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Moisés A. Ferrer Landrón y [redacted]

[redacted], Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.

am