REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0424-2020-INM-00061
Solicitud núm.: 2025-R0780007
Recurrente: [redacted]
Recurrido.: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-3502

[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-2025-S-00174 de fecha 28 de abril de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0424-2020-INM-00061
Solicitud núm.: 2025-R0780007
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 28 de julio de 2025 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Dr. [redacted] y la Lcda. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], [redacted] y [redacted] mediante memorial depositado en fecha 13 de agosto de 2025 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

3. El Magistrado Manuel R. Herrera Carbuccia 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 entrega de la cosa vendida incoada por [redacted] contra [redacted], [redacted] y [redacted] en

Exp. núm.: 0424-2020-INM-00061
Solicitud núm.: 2025-R0780007
Recurrente: [redacted]
Recurrido.: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

relación con la parcela núm. 176, distrito catastral núm. 7, municipio Yamasá, provincia Monte Plata, con una superficie de 82,167.00 m2, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monte Plata dictó la sentencia núm. 0424-2023-SSENT-00049 de fecha 13 de abril de 2023, que 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-2025-S-00174 de fecha 28 de abril de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: Declara bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación incoado por [redacted], en fecha 28 de julio del 2023, por conducto de sus abogados, el Dr. [redacted] y la Lcda. [redacted]; contra de la sentencia núm. 0424-2023-SSENT-00049, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de Monte Plata, en fecha 13 de abril del 2023, con ocasión de la Litis sobre derechos registrados en solicitud de entrega de la cosa vendida, interpuesta por la hoy recurrente, por haber sido canalizado a la luz de los cánones procedimentales aplicables a la materia. **SEGUNDO**: RECHAZA, en cuanto al fondo, la referida acción recursiva, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia número 0424-2023-SSENT-00049, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de Monte Plata, en fecha 13 de abril del 2023, atendiendo a las motivaciones dadas en la presente decisión. **TERCERO**: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del proceso, y ordenar su distracción en favor del Lcdo. [redacted], representante de los correcurridos, por los motivos previamente descritos. **CUARTO:** ORDENA a la secretaria

general del Tribunal Superior de Tierras proceder a la publicación de la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos, así como su notificación, al Registro de Títulos de Santo Domingo, para fines de cancelación de la anotación provisional de la litis, en atención a lo dispuesto en el párrafo IV del artículo 132 del Reglamento de Tribunales de Tierras. **QUINTO:** ORDENA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, REALIZAR el desglose de los documentos aportados, dejando copia certificada en el expediente de cada pieza a desglosar; previa verificación de sus respectivos inventarios de depósito, de conformidad con el artículo 106 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (resolución núm. 787-2022)" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Errónea ponderación de los elementos de pruebas y violación al artículo 1315 y 1156 del Código Civil Dominicano. **Segundo medio**: Contradicción de motivos, falta de base legal y motivación insuficiente. **Tercer medio:** Violación a los artículos 51 y 69 de la Constitución Dominicana" (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

Exp. núm.: 0424-2020-INM-00061
Solicitud núm.: 2025-R0780007
Recurrente: [redacted]
Recurrido.: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

8. La parte recurrente expone en sus medios de casación, textualmente lo siguiente:

"**PRIMER MEDIO: Errónea Ponderación de los elementos de pruebas v Violación al Artículo 1315 y 1156 del Código Civil Dominicano**; En la presente sentencia emitida por la Corte aqu-o, en el numeral "k" de la página 14 de dicha sentencia impugnada, sostienen que el autorizante debe tener a la vista el titulo inscrito en el registro, en otras palabras, para poder ser inscrito un acto registrable, necesariamente la persona que en el aparezca como disponente debe constar como titular vigente. Sin embargo figura depositado en el expediente la prueba en la que se hace constar en que el señor [redacted], vendedor del señor ESMIL [redacted], figura como propietario legítimo de los derechos que le vendió al señor ESMIL [redacted], lo cual está avalado por las correspondientes certificaciones de estados jurídico de dicho inmueble, así como cada una de las personas que le vendieron a dicho señor ESMIL [redacted], avado por el Certificado de Títulos, figurando dichas personas en el mismo certificado de títulos. Por lo que entendemos que los derechos que le corresponden al señor ESMIL [redacted], conforme a lo que le vendió el señor [redacted], a que el tribunal aqu-o sostiene que el finado [redacted], mediante el acto de venta de fecha 01/12/2013, vendió todos sus derechos, así como de los demás herederos, de los cuales el tenía sus correspondientes actos de venta, pero no de los señores: [redacted], [redacted], [redacted], [redacted],

Exp. núm.: 0424-2020-INM-00061
Solicitud núm.: 2025-R0780007
Recurrente: [redacted]
Recurrido.: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted], [redacted], CIRIACA [redacted] CRUZ Y [redacted]; lo cual es una errónea apreciación y verificación de los documentos que figuran en el expediente , toda vez de que en la demanda en entrega de la cosa vendida en ningún momento el recurrente ESMIL [redacted], sometió por ante el tribunal aqu-o, ni tampoco en la corte aqu-a ningún contrato de venta de ningún co-propietario o co-herederos de ningunas de las personas enumeradas en la sentencia impugnada, por lo que este aspecto la sentencia hoy recurrida en casación se ha hecho una incorrecta ponderación de dichos documentos. En ese mismo orden de ideas, lo que sucedió fue que el [redacted], DR. [redacted], [redacted], que instrumento el acto de venta, suscrito entre los señores finado [redacted] y el señor ESMIL [redacted], de fecha 01/12/2013, al momento de redactar dicho contrato de venta hizo constar de manera errónea de que el finado [redacted], vendió una extensión superficial de 19 Hectáreas, 94 áreas, 48 centiáreas, es decir, la totalidad de los derechos que están contenidos en el certificado No. 2454, relativo a la PARCELA NO. 176, DEL DC 07, MUNICIPIO DE YAMASA, PROVINCIA DE MONTE PLATA esto de conformidad con la cantidad de terreno que contiene el referido Certificado De Títulos original que ampara dicha parcela, que le fue presentado para la realización del citado contrato de venta; sin embargo a dicho notario le fueron presentado de manera clara y precisa, los demás co-propietarios que están determinados en dicho certificado de Títulos y que como se podrá observa, corresponden a algunos co-propietarios de dicho inmueble y que le fueron presentado dichos contratos de venta por el finado [redacted], que fueron suscritos con los señores: [redacted], [redacted], [redacted], ANTERO [redacted], EUFEMIA [redacted], [redacted]

Exp. núm.: 0424-2020-INM-00061
Solicitud núm.: 2025-R0780007
Recurrente: [redacted]
Recurrido.: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

GALVEZ, los cuales vendieron todos los derechos que le correspondían como co-herederos determinados, en la citada parcela, a favor del finado [redacted], y estos actos, fueron legalizados por el Lie. [redacted], Juez de Paz, en su función de [redacted], entre los años 1984 al 1986. A que la intención del finado [redacted], al vender al Sr. ESMIL [redacted] los derechos que el tenia como co-propietario en la parcela No. 176 ya citada, fue única y exclusivamente que el Notario mencionado anteriormente hiciese constar, que le vendía lo que le correspondía como co-propietario y de las personas descritas más arriba, y no lo de ningún otro co-propietario, de manera que en dicho contrato de ventas, figuran de manera clara y precisa los nombres y contratos de ventas de las personas que le habían vendido al finado DEMETRO SANCHEZ. En este sentido en código Civil Dominicano en su artículo 1156 dice textualmente lo siguiente: "Art. 1156.- En las convenciones se debe atender más a la común intención de las partes contratantes, que al sentido literal de las palabras". Fijaos bien honorables Magistrados, que el contrato de ventas es uno de los contratos nominados que se contempla de manera contractual en el Código Civil Dominicano, por lo que en este aspecto no es difícil para la labor del Juez al momento de verificar y constatar cual fue la verdadera intención de las partes contratantes al momento de suscribir el contrato. En consideración a lo citado anteriormente, es evidente que la corte aqu-a ha cometido una violación al arte. 1156 de CC, al cometer una errónea valoración de la documentación sometida, así como una mala aplicación de la ley, lo cual constituye una violación al artículo ya citado. A que la persona que compra un inmueble en un terreno registrado, tiene derecho en todo momento a solicitar por ante la jurisdicción inmobiliaria a fin de que le sea transferido ese inmueble a su nombre, mientras ese inmueble siga registrado a nombre de esa persona que le vendió, como es el caso de la especie. A que en atención a las consideraciones anteriores si bien es cierto que el señor

Exp. núm.: 0424-2020-INM-00061
Solicitud núm.: 2025-R0780007
Recurrente: [redacted]
Recurrido.: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

ESMIL [redacted], no tiene derecho registrado, precisamente es por esta razón que él interpuso su demanda en ejecución de contrato de venta, para que el tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria competente, así como los demás órganos correspondiente de esta jurisdicción, le den la oportunidad de poder reclamar legalmente para que les sean transferido a su nombre el derecho de propiedad que adquirió a través de las pruebas documentales que fueron depositada en el expediente, y que de conformidad con los artículos 68 y 69 de la constitución de la República, establecen el derecho que tiene toda persona que reclama un derecho en justicia, a que le sean garantizados y protegidos, por medio de la tutela judicial efectiva y un justo debido proceso. **SEGUNDO MEDIO CONTRADICCIÓN DE MOTIVOS. FALTA DE BASE LEGAL Y MOTIVACIÓN INSUFICIENTE** Este vicio afecta la decisión recurrida, todas vez que en los numerales 10 y 11 de la pág. 15, y los numerales 13 y 14 de la pág. 16 de la sentencia recurrida, se hace constar que supuestamente existe precariedad probatoria, toda vez de que los documentos aportados por la parte hoy recurrente, en cuanto a su contenido no fueron negados por las partes hoy recurrida, y que además en lo que tiene que ver con los derechos que tenía el finado [redacted], al momento de la corte aqu-a analizar los documentos depositados, no fueron tomados en consideración y su justa valoración los actos de ventas de los co-propietarios que le vendieron al finado. **TERCER MEDIO VIOLACIÓN A LOS ARTÍCULO 51 Y 69 DE LA CONSTITUCIÓN DOMINICANA "Artículo 51.** Derecho de propiedad. El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad. La propiedad tiene una función social que implica obligaciones. Toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de sus bienes". "Artículo 69. Tutela judicial efectiva y debido proceso. Toda persona, en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, tiene derecho a obtener la tutela Judicial efectiva, con respeto del debido proceso que estará conformado por las garantías mínimas que se establecen a

continuación:" Fijaos bien honorables Magistrados, de que en el caso que nos ocupa, los derechos del finado [redacted] y las demás personas que a él le vendieron, figuran aun inscritos en el registro de Títulos de la provincia de Monte Plata, por lo que en este aspecto los sucesores del finado [redacted], le deben la misma garantía que su causante. Así se ha pronunciado en un precedente jurisprudencial la TERCERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, PARA ASUNTOS LABORAL, CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, CONTENCIOSO TRIBUTARIO Y DE TIERRAS de fecha 14 de mayo 2008, sentencia No.14, boletín judicial No.1170,pp.389-398 al decidir lo siguiente; " Es irrelevante que haya transcurrido más de veinte años sin que los compradores soliciten la transferencia del inmueble comprado si el inmueble esta aun a nombre del vendedor o de sus sucesores, los sucesores del vendedor deben la misma garantía que su causante" (sic).

9. De la transcripción precedente se desprende que la parte recurrente, al desarrollar los medios de casación invocados se ha limitado a efectuar una exposición ambigua y genérica de los hechos del proceso. Sus alegatos carecen de una delimitación precisa y eficaz respecto de los agravios o infracciones que atribuye a la sentencia dictada por el tribunal *a quo*, omitiendo señalar con claridad cómo y en qué parte se configuran tales vicios, así como su relevancia para justificar un fallo distinto. Si bien sostiene que el tribunal incurrió en errónea apreciación y valoración de los documentos depositados en el expediente, no identifica cuáles son dichos documentos ni establece una

confrontación entre los hechos asentados en la sentencia y los elementos probatorios que según afirma, fueron erróneamente apreciados.

10. Asimismo, la parte recurrente alega la existencia de contradicción de motivos, ausencia de fundamento legal y vulneraciones constitucionales en la sentencia impugnada, sin explicar de manera concreta cómo tales vicios se manifiestan en el fallo recurrido. En consecuencia, no satisface la carga argumentativa mínima exigida para que prospere la censura formulada, al no precisar de qué manera el tribunal de alzada incurrió en los defectos denunciados. Esta omisión impide valorar la pertinencia probatoria de los testimonios cuestionados y la supuesta falsa motivación, tornando insustancial e imponderable el reproche planteado.

11. Sobre la formulación de los medios de casación la jurisprudencia pacífica establece que: ……*la enunciación de los medios en el memorial de casación, son formalidades sustanciales y necesarias*[1]*;* en ese orden, sostiene además que, *son imponderables los medios de casación que resultan ser de imposible análisis, desarrollados de manera muy difusa, insuficientemente sustentados, llenos de incoherencias y carentes, por tanto, de precisión*[2]. Finalmente, se ha indicado que,

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017.
[2] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179.

solo mediante una fundamentación jurídica ponderable de los medios de casación puede la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, estar en condiciones de examinar si se advierte explique mediante una exposición clara, precisa y coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado[3]. Finalmente, se ha indicado que *las facultades excepcionales de la Suprema Corte de Justicia, como corte de casación, para observar si los jueces apoderados del fondo del litigio les han dado a los documentos aportados al debate su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas son contrarias o no a los documentos depositados, solo pueden ser ejercidas si se invocan expresamente en el memorial de casación y si este se acompaña con la pieza argüida de desnaturalización*[4].

12. En atención a lo expuesto, los medios transcritos resultan insuficientes e impiden a esta Tercera Sala examinarlos por falta de contenido ponderable; que, en ese orden, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia actuando como corte de casación, está imposibilitada de ponderar los agravios denunciados, por violación al artículo 16 de la Ley núm. 2-23, por lo que deben ser declarados inadmisibles.

[3] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.
[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 70, 26 de febrero 2014, BJ. 1239, sent. núm. 14, 15 de febrero 2006, BJ. 1144, pp. 125-132.

Exp. núm.: 0424-2020-INM-00061
Solicitud núm.: 2025-R0780007
Recurrente: [redacted]
Recurrido.: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

13. En ese tenor, esta Tercera Sala ha sentado el criterio de que …*cuando se examinan los medios contenidos en el recurso de casación, aun sea para declararlos inadmisibles por cualquier causa (por su novedad o haber sido dirigidos contra un fallo diferente al atacado), habría que considerar que se cruzó el umbral de la inadmisión de la vía recursiva que nos ocupa …por lo que la solución sería el rechazo del recurso...;* en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

14. De conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, procede compensar las costas cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido de oficio por la corte de casación.

V. 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:

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0424-2020-INM-00061
Solicitud núm.: 2025-R0780007
Recurrente: [redacted]
Recurrido.: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00174 de fecha 28 de abril de 2025 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: Compensa las costas de 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.

Kr.