PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-2259
Exp. núm. 094-2020-ECIV-00125
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Nulidad de acto de venta bajo firma privada
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los magistrados [redacted]nez Ortiz, quien preside, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted], miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **27 de octubre de 2025**, año 182.° de la Independencia y año 163.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted]; quienes tienen como abogado al Lcdo. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como recurrida [redacted]; quien tiene como abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia núm. 441-2022-SSEN-00029, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Barahona, en fecha 8 de marzo de 2022, cuyo dispositivo es el siguiente:

SCJ-PS-25-2259
Exp. núm. 094-2020-ECIV-00125
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Nulidad de acto de venta bajo firma privada
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

> *PRIMERO: Rechaza por infundado y carente de base jurídica el recurso de apelación formulado por* [redacted] *y* [redacted]*, en contra la sentencia civil marcada con el No. 094-2021-SSEN-00072 de fecha veintidós del mes de abril del año dos mil veintiuno (22/04/2021), dictada por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Bahoruco y, en consecuencia, se acoge las conclusiones de la parte recurrida y CONFIRMA la referida sentencia. SEGUNDO: Condena a los recurrentes al pago de las costas con distracción en provecho a favor del Lic.* [redacted]*.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: **a)** memorial de casación de fecha 1 de agosto de 2022; **b)** acto de emplazamiento núm. 00120-2022, instrumentado el 17 de agosto de 2022, por la ministerial Landia [redacted], depositado en fecha 19 de agosto de 2022; **c)** memorial de defensa de fecha 7 de septiembre de 2022 y; **d)** acto de notificación de memorial de defensa núm. 595-2022, depositado el 31 de agosto de 2022, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 7 de septiembre de 2022.

B) En virtud de las facultades conferidas por el artículo 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, esta Primera Sala prescinde de la celebración de audiencia y del dictamen del Ministerio Público.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

SCJ-PS-25-2259
Exp. núm. 094-2020-ECIV-00125
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Nulidad de acto de venta bajo firma privada
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

1) En el presente recurso de casación figuran como recurrentes [redacted] y [redacted] y como recurrida [redacted]. Del contenido de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella hace referencia, se verifica lo siguiente: **a)** se trató de una demanda en nulidad de acto bajo firma privada, incoada por [redacted] y [redacted] contra [redacted], de la cual resultó apoderado el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Bahoruco, que mediante sentencia núm. 094-2021-SSEN-00072, dictada en fecha 22 de abril de 2021, admitió en parte la acción y ordenó a la demandada pagarle a los demandantes su porcentaje correspondiente del valor actual del inmueble legado en conflicto, de lo cual exceptuó el correspondiente a la mejora/local comercial construida por la parte sucumbiente; ***b)*** dicha decisión fue recurrida en apelación por los entonces demandantes, recurso decidido al tenor de la sentencia núm. 441-2022-SSEN-00029, dictada por la corte *a qua* en fecha 8 de marzo de 2022, que rechazó el recurso y confirmó la decisión apelada; fallo objeto del recurso de casación que nos ocupa.

Medios de casación

2) Los recurrentes en sustento de su recurso invocan el siguiente medio de casación: **único:** violación a los artículos 545, 822, 823, 824, 826, 827, 1107, 1108, 1126, 1129 y 1315 del Código Civil y 51, ordinal 1 de la Constitución.

Sobre los pedimentos de las partes

SCJ-PS-25-2259
Exp. núm. 094-2020-ECIV-00125
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Nulidad de acto de venta bajo firma privada
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

3) En el memorial de casación, el apartado *SEGUNDO* contiene el siguiente pedimento: *…ordena la entrega en masa a los señores recurrentes* [redacted] *y* [redacted] *y por cumplimiento del imperio de la ley, ordenar por sentencia la nulidad del contrato de venta realizado entre la señora* [redacted] *y los hermanos* [redacted] *y* [redacted] *y condenar en reparación daños y perjuicios por dos millones de pesos (RD$ 2,000,000.00) a la señora* [redacted] *por los daños causados a favor de los señores* [redacted] *y* [redacted]*, como justa reparación, por ser violatorio a los preceptos legales.*

4) De su lado, la recurrida solicita en su escrito de defensa lo que a continuación se lee: *SEGUNDO: RATIFICAR en todas sus partes la Sentencia Civil No. 441-2022-SSEN-00029, de fecha 8 de marzo del año 2022, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Barahona.*

5) Sobre estos tipos de pedimento, ha sido juzgado que desbordan los límites de la competencia de la Corte de Casación, ya que la Suprema Corte de Justicia no es un tercer grado de jurisdicción y, por consiguiente, no juzga los procesos ni los hechos, sino las sentencias y el derecho, es decir, a la Corte Suprema, como Corte de Casación, le está prohibido por el artículo 1ro. de la Ley núm. 3726 de 1953, conocer del fondo del

SCJ-PS-25-2259
Exp. núm. 094-2020-ECIV-00125
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Nulidad de acto de venta bajo firma privada
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

asunto que corresponde examinar y dirimir sólo a los jueces del fondo[1], toda vez que implica la adopción de medidas que son ajenas a la propia fisonomía de la Corte de Casación, por ser asuntos que corresponde examinar y dirimir a los jueces de fondo, conforme se indica en el criterio citado. En consecuencia, por los motivos indicados, procede declarar inadmisibles las pretensiones que se examinan, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

Sobre las pretensiones de fondo del presente recurso

6) La lectura íntegra del memorial de casación permite constatar que los argumentos contenidos en las páginas cuatro hasta la diez, contienen impugnaciones al fallo dimanado del juzgado de primera instancia que dirimió por primera vez la contestación que originó el recurso que nos ocupa. Este fallo no es el que se ha recurrido en casación por lo tanto los medios que en su contra se dirigen resultan ser inoperantes en atención al criterio jurisprudencial constante y pacífico que establece que los vicios que se someten a la corte de casación deben estar en la sentencia que se cuestiona y haber ejercido una influencia directa en el fallo; que por no tratarse de vicios contra el fallo de la corte procede declararlos inadmisibles.

[1] SCJ, Primera Sala, núms. 86, 24 de marzo de 2021, B. J. 1324; 12, 20 de octubre de 2004, B. J. 1127.

SCJ-PS-25-2259
Exp. núm. 094-2020-ECIV-00125
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Nulidad de acto de venta bajo firma privada
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

7) En otra parte de su memorial los recurrentes denuncian que la corte *a qua* violó los artículos 545, 822, 823, 824, 826, 827, 1107, 1108, 1126, 1129 y 1315 del Código Civil y 51, ordinal 1 de la Constitución, para lo cual argumentan, en síntesis, lo siguiente: ***(i)*** que la corte no valoró el acto núm. 087, folio núm. 168 de determinación de herederos del finado [redacted], instrumentado por el Dr. [redacted], notario quien transgredió la Ley núm. 301, en lo referente a la competencia dentro de su municipio *so pena* de nulidad del elaborado acto y bien se puede apreciar que el bien inmueble está en el Municipio de Tamayo, tal y como se puede ver en el contrato de venta depositado por [redacted] al tribunal, por lo que dicho acto debió ser declarado nulo seguido del contrato de venta bajo firma privada; ***(ii)*** que fue falsa la aseveración que hizo la alzada respecto de que 12 de los 14 hermanos de los exponentes consintieron la venta, cuando la verdad es que hay uno de ellos que murió hace más de 20 años, a quien le llamaron [redacted], cuyo nombre no se sabe cómo llegó al acto de venta, otra razón más por lo que debió declararse la nulidad de la transacción realizada; ***(iii)*** que en el informe dado por la agrimensora [redacted], en fecha 5 de octubre de 2021, se informó que el área superficial de la propiedad es de 204.24 m^2, información contraria a la indicada en la declaración jurada que instrumentó el Dr. [redacted], en fecha 26 de octubre de 2020, donde allí se estableció que dicha propiedad cuenta con 325 m^2, por lo que debió la alzada anular esa tasación y disponer una nueva.

8) La recurrida defiende el fallo impugnado argumentando que el presente recurso

carece de elementos justificativo que puedan producir su anulación.

9) La sentencia cuestionada hace constar los argumentos y conclusiones enarbolados por los hoy recurrentes a propósito de su recurso de apelación, en la siguiente forma:

> *La parte recurrente en su recurso de apelación*[2] *depositado por ante la secretaría de esta Corte, en fecha catorce del mes de junio del año dos mil veintiuno (14/06/2021), pretende lo siguiente: 'Primero: Que se declare bueno y válido de Apelación* (sic), *interpuesto por Diomedes Rafael Pineda y* [redacted] (sic), *en contra de la sentencia civil No. 2021-SSEN-00072, de fecha 22 del mes de abril del año 202, en nulidad de contrato de venta bajo firma privada, y daños y perjuicios, dictada por la Cámara Penal, Civil, Comercial y del Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Bahoruco, cuya parte dispositiva se encuentra copiada en el presente acto y por la misma estar en tiempo hábil y conforme al derecho. Segundo: Que en cuanto al fondo sea revocada en todas sus partes la sentencia civil No. 094-2021-SSEN-000172, de fecha veintidós del mes de abril del año dos mil veintiuno (22/04/2021), emitida por la Cámara Penal, Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Bahoruco, por los motivos antes señalado. Tercero: Condenar al recurrido que sucumbe al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción o provecho a favor del abogado infrascrito, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.*

10) Y sobre estas conclusiones determinó lo siguiente:

> *El letrado postulante a favor de los recurrentes* [redacted] *y* [redacted]*, en su tesis recursiva plantean, en síntesis, que procedieron a demandar la nulidad de la venta bajo firma privada hecha por sus*

[2] **El cual no figura depositado en esta Sede.**

SCJ-PS-25-2259
Exp. núm. 094-2020-ECIV-00125
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Nulidad de acto de venta bajo firma privada
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

demás hermanos a favor de [redacted]*, por no estar de acuerdo ni están obligados a firmar la venta perteneciente a la sucesión constituida por catorce hermanos. Plantea que ellos no firmaron la venta ni han recibido dinero por ella, ni le interesa vender, sino conservar en masa. Plantea que, raíz de la venta, se destruyó la mejora consistente en una casa de madera y se empezó a construir un local comercial.* ***Los recurrentes, tanto en el recurso como en su escrito justificativo de conclusiones, solicitan solo que sea revocada la sentencia recurrida, sin referirse al fondo de su demanda***[3]*.*

11) Luego la corte continuó motivando en la siguiente forma:

En un sistema de justicia rogada, como el nuestro, las conclusiones de las partes limitan el alcance dispositivo del tribunal, salvo cuestiones de orden público o por mandato expreso de la Ley que pueda disponer de oficio cuestiones distintas. En ese sentido, como se dijo anteriormente, pedir la revocación de la sentencia, sin pedimento sobre el conflicto que genera el proceso, lejos de conducir a una solución de las diferencias interpartes, conduce a un limbo jurídico evitable. Contrario a ello, la parte recurrida propone la confirmación de la sentencia recurrida en la que se reconoce la potestad de doce herederos de transferir sus derechos sucesorales a la señora [redacted]*, quedando latente la posibilidad de negociar con los herederos recurrentes su proporción en la masa puesta en venta o apartar la ración de su equivalencia. 10.- La Corte ha comprobado que la señora* [redacted]*, al adquirir los derechos de doce (12) de los catorce (14) sucesores del finado* [redacted]*, entró en posesión y procedió a construir un local comercial, el cual, a la vista de las imágenes fotográficas aportadas al legajo, se encuentra en etapa de terminación, por lo que, a juicio de esta alzada, oponerse por oponerse a lo acordado por la mayoría que no quiere permanecer en estado de indivisión, la ausencia de motivos o argumentaciones razonables para oponerse a la venta, no satisface el espíritu de la Ley.*

[3] Énfasis (**negritas**) nuestro.

SCJ-PS-25-2259
Exp. núm. 094-2020-ECIV-00125
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Nulidad de acto de venta bajo firma privada
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

12) De la lectura del fallo impugnado se infiere que los argumentos relativos a la nulidad del acto de venta, nulidad de la determinación de herederos, la valoración de un informe de tasación, así como la transgresión del Código Civil en sus artículos 1107, 1108, 1126, 1129 y 1315, así como el art. 51, ordinal 1 de la Constitución, no fueron objeto de desarrollo motivacional por la corte, pero esto no puede considerarse un vicio casacional puesto que no figura en el expediente abierto con motivo del recurso de casación el acto contentivo del recurso de apelación, ni la sentencia de primer grado, con los cuales se pudiese determinar si la corte fue puesta en condiciones de pronunciarse sobre estos aspectos; en cambio, lo que si se determina de la disposición judicial es que en su recurso de apelación, la parte recurrente no se pronunció sobre los términos de su acción, sino únicamente solicitó la revocación del fallo inicial, lo que impidió a la alzada decidir la suerte de la fondo de la demanda introductoria de instancia por lo que se limitó a referirse sobre lo que le fue propuesto, es decir la procedencia o no de la revocación de la sentencia dictada por el tribunal de primera instancia.

13) Esto implica que, en virtud del artículo 1 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, estos aspectos de los medios también deben ser declarados inadmisibles puesto que el fundamento de un recurso de casación debe derivarse de aquello que ha sido argumentado o juzgado ante la jurisdicción de fondo,

SCJ-PS-25-2259
Exp. núm. 094-2020-ECIV-00125
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Nulidad de acto de venta bajo firma privada
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

salvo que constituya algún aspecto que deba ser deducido de oficio por dicha jurisdicción, por tratarse de un medio de puro derecho o de orden público o que esté contenido en la decisión impugnada en casación, lo cual no se configura en este caso, tal como ha sido descrito, porque no se demostró a esta Sala que fuere sometido a la corte y dicho tribunal no hizo inferencia de estos aspectos, por lo que tampoco se desprende de lo juzgado por ella.

14) Sobre el particular, ha sido criterio jurisprudencial constante que *para que un medio de casación sea admisible [es necesario] que los jueces del fondo hayan sido puestos en condiciones de conocer los hechos y circunstancias que le sirven de causa a los agravios formulados*[4]. En ese sentido, tomando en cuenta que se trata de planteamientos nuevos en casación, procede declararlos inadmisibles.

15) En otro orden, la alzada rechazó el recurso de apelación, señalando que los motivos por los cuales la parte recurrente –demandante en el primer escenario- se opone a la venta del inmueble, persiguiendo su nulidad, no constituyen argumentos razonables puesto que la traslación del bien heredado fue consensuada por doce de los catorce hermanos y al tratarse de una propiedad de dimensiones mínimas, en el que a cada heredero le correspondería recibir aproximadamente 14 metros de terreno, consideró atinada la decisión del juez de primer grado de ordenar el pago de la

[4] SCJ, Primera Sala, núm. 41, 26 de mayo de 2021, B. J. 1326; Salas Reunidas, núm. 6, 10 de abril de 2013, B. J. 1229.

cantidad que corresponde a los demandantes según lo también recibido por sus hermanos, lo que constituye una argumentación jurídica suficiente para justificar correctamente el fallo.

16) Finalmente, en cuanto a la violación de los artículos 545, 822, 823, 824, 826, 827, del Código Civil; estos se refieren a la partición de los bienes, y la forma en que debe llevarse a cabo; no obstante, el ámbito del apoderamiento, según el fallo, lo era la pretendida anulación de una venta de inmueble y no propiamente una partición de los bienes relictos, por lo que estos no podrían ejercer influencia directa en lo decidido en la sentencia, máxime cuando se desconoce, por ausencia del recurso de apelación, si estas premisas fueron sometidas a la corte, como también ocurrió con los argumentos ya desestimados; en esta tesitura procede rechazar tanto este último aspecto analizado, como el recurso de casación, por no quedar ningún otro argumento por responder.

17) Al tenor del ordinal primero del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, procede compensar las costas del procedimiento por haber sucumbido ambas partes en algún punto de sus pretensiones, decisión que no se hará constar en el dispositivo.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República, la Ley núm. 25-91, que crea la Ley Orgánica de la

SCJ-PS-25-2259
Exp. núm. 094-2020-ECIV-00125
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Nulidad de acto de venta bajo firma privada
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

Suprema Corte de Justicia, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 65 y 70 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

FALLA:

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 441-2022-SSEN-00029, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Barahona, en fecha 8 de marzo de 2022, por los motivos antes expuestos.

Firmado: [redacted]nez Ortiz, Justiniano Montero Montero, [redacted] 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 secretario que figuran en la estampa.*