REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-22-00066
Solicitud núm.: 2025-R0269612
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrente incidental: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-0015

[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 *laboral, de tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted], jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **13 de febrero de 2026**, año 182° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada de los recursos de casación interpuestos, de forma principal, por [redacted], y, de forma incidental, por [redacted] y [redacted], ambos contra la sentencia núm. 202401592, de fecha 18 de diciembre de 2024, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0495-22-00066
Solicitud núm.: 2025-R0269612
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrente incidental: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

I. Trámites de los recursos

1. El recurso de casación principal fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 20 de marzo de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuado como abogado constituido de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación y el recurso de casación incidental fueron presentados por [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 16 de abril de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en determinación de herederos, distracción y ocultación de bienes sucesorales por simulación de venta, en relación con el solar núm. 15, manzana núm. 592, Distrito Catastral núm. 1, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, incoada por [redacted] contra [redacted] y [redacted], la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago dictó la sentencia núm. 20230659 en fecha 13 de

octubre de 2023, que declaró inadmisible la litis por falta de interés de la parte demandante.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202401592 de fecha 18 de diciembre de 2024, objeto de los presentes recursos de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** En cuanto al fondo ACOGE PARCIALMENTE el recurso de apelación interpuesto en fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), suscrito por el señor [redacted], representada por el licenciado [redacted], en contra de la Sentencia No. 20230659 dictada en fecha trece (13) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, referente a la Litis sobre Derechos Registrados (demanda en determinación de herederos, distracción y ocultación de bienes sucesorales bajo la maniobra de la simulación de contrato de venta), relativa al Solar No. 15, Manzana No. 592, del Distrito Catastral No. 01, del municipio y provincia de Santiago. En consecuencia, REVOCA la indicada sentencia y, este Tribunal, actuando por propia autoridad y contrario imperio DECIDE. **SEGUNDO**: ACOGE parcialmente las conclusiones presentadas por la parte recurrente, señor [redacted]. **TERCERO:** DECLARA la nulidad del acto de venta de fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil diecisiete (2017), con firmas legalizadas por el licenciado [redacted], notario público de los del número para el municipio de Santiago, por medio del cual la señora [redacted], vende a favor del señor [redacted], sus derechos de propiedad sobre el Solar No. 15, Manzana No. 592, del Distrito Catastral No. 01, del municipio y provincia de Santiago, con una

extensión superficial de 273.00 metros cuadrados. **CUARTO:** ORDENA que sean restituidos los derechos de la señora [redacted] sobre el Solar No. 15, Manzana No. 592, del Distrito Catastral No. 01, del municipio y provincia de Santiago, con una extensión superficial de 273.00 metros cuadrados. **QUINTO:** Ordena a la Registradora de Títulos de Santiago Radiar o Cancelar, cualquier inscripción de oposición, nota preventiva o precautoria, inscrita o registrada con motivo de este proceso, por haber desaparecido las causas que la motivaron. **SEXTO:** COMPENSA las costas. **SÉPTIMO:** ORDENA a la secretaria de este Tribunal DAR PUBLICIDAD a esta sentencia conforme mandato legal" (sic).

III. Medios de casación

a) en cuanto al recurso de casación principal interpuesto por [redacted]

5. La parte recurrente principal invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa: Desnaturalización del objeto de la acción y documentos probatorios aportados. **Segundo medio:** Errónea interpretación y aplicación del derecho. **Tercer medio:** Violación de la ley: Necesidad de salvaguardar los derechos constitucionales referentes a la seguridad jurídica y el derecho de propiedad. Correcta aplicación del derecho para resolver el fondo de la litis" (sic).

b) en cuanto al recurso de casación incidental interpuesto por [redacted] *y* [redacted]

6. La parte recurrente incidental invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Falta de base legal, desnaturalización de los hechos, le admiten una litis dobre derechos registrados, a una persona

que no tiene derechos en el inmueble objeto de la litis. **Segundo medio:** Falta de base legal por fallo extra petita, Los jueces no pueden fallar más allá de lo pedido, es decir en forma extrapetita. **Tercer medio:** Falta de base legal, desnaturalización, violación a la ley, Art. 1134 del Código Civil Dominicano declara la nulidad de un acto, a petición de una persona sin calidad e interés" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

7. Esta sala es competente para conocer de los presentes recursos de conformidad con lo establecido en los artículos 154 numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación.

V. Sobre el recurso de casación principal

a) en cuanto al defecto de la parte recurrida

8. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria del defecto de la parte recurrida [redacted] y [redacted], conforme lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023[1].

[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

9. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 1162/2025, de fecha 25 de marzo de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, por medio del cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte recurrida, cuyo examen permite advertir que se notificó en la Calle "6" núm. 15, sector El Ensueño, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, lugar en el que posee su domicilio [redacted] y [redacted], expresando el ministerial que fue entregado a [redacted], persona que manifestó tener calidad para recibirlo, depositándose en fecha 16 de abril de 2025 memorial de defensa.

10. En vista de que el acto de emplazamiento cumplió con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23, y la parte recurrida no depositó su memorial de defensa en el plazo de 10 días hábiles y francos, a contar de la fecha del emplazamiento, procede declararla en defecto, quedando desechado el memorial de defensa y recurso de casación incidental depositado, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

b) respecto al interés casacional

11. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación, esta

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.

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.

12. En ese tenor, *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema*[2].

13. De igual modo, *el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes, en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materia 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*

[2] Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, 17 de enero 2023, considerando sexto.

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[3].

14. Conviene destacar 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 lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[4].

15. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido que la parte recurrente [redacted] plantea diversos medios de casación, en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza, por un lado, son del tipo que generan un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su primer medio desnaturalización de los hechos de la causa, del objeto de la acción y de documentos, mientras que, por otro lado, plantea medios cuya naturaleza es del tipo que generan un interés casacional objetivo al argumentar en su

[3] SCJ, Primera Sala, sent. scj-ps-23-01912, de 31 de agosto 2023.
[4] Op. cit.

segundo y tercer medios errónea interpretación y aplicación del derecho y violación a la ley.

c) en cuanto a los medios del recurso de casación

16. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos y pruebas aportadas, específicamente el contrato de venta de fecha 24 de diciembre de 2001, al rechazar la determinación de herederos, sanción en distracción y ocultamiento de bienes y la solicitud de transferencia de derechos inmobiliarios, alegando que el bien no se encontraba en el patrimonio de la *de cujus* sino que al anularse la última venta por simulación el inmueble pertenecía aún a la antigua compradora, [redacted] y no a la finada [redacted], aun cuando [redacted] tanto por declaración jurada como en declaraciones ante el tribunal de primer grado y el tribunal *a quo*, reconoció que el inmueble litigioso no es de su propiedad sino de su hermana [redacted] y a su muerte propiedad del exponente y de la parte correcurrida [redacted].

17. Continúa alegando, que el tribunal *a quo* no verificó que procedía la determinación de herederos y transferencia de derechos sucesorales del preindicado bien a su favor, ya que el inmueble había vuelto al patrimonio de su finada madre mediante el acto de venta de fecha 24 de diciembre de 2001,

el cual [redacted] le vende a [redacted], acto que fue depositado ante los jueces del fondo y cuyos argumentos fueron abogados expresamente en su recurso de apelación en las páginas 8 y 9.

18. Sostiene también que de haber valorado y ponderado adecuadamente los elementos probatorios referidos, en consonancia con la relatoría fáctica construida en el curso del proceso y que sustentan la causa de la demanda, el tribunal *a quo* hubiese llegado a otra conclusión, puesto que se le depositó la prueba de la nueva venta que se hizo a su favor antes de esta morir, venta que se encuentra registrada en la Conservaduría de Hipotecas y en la que se sustenta la solicitud de transferencia de derechos y posterior determinación de derechos sucesorales. En consonancia con lo anterior, se evidencia que el tribunal de alzada desnaturalizó las pruebas depositadas, como fueron la declaración jurada de [redacted], depositada en la instancia introductiva así como las declaraciones dadas, puesto que no le atribuyó al acto de venta de fecha 24 de diciembre de 2001, su verdadero sentido y alcance.

19. Alega además, que al ser el objeto de la litis la determinación de herederos, distracción y ocultación de bienes sucesorales bajo la maniobra de la simulación de contrato de venta, así como la transferencia de los derechos sucesorales que le pertenecían a [redacted], el tribunal *a quo* debió

analizar la relatoría fáctica en la que se le expuso que el inmueble había sido vendido nuevamente a la *de cujus,* así como el acto de venta depositado que lo demuestra, certificado por la Conservaduría de Hipotecas, cuyos hechos fueron admitidos por la correcurrida [redacted], por lo que debió ser acogida la solicitud de determinación de herederos y transferencia de derechos, por estar sustentada en los hechos y las pruebas aportadas al debate; que al no hacerlo y el tribunal *a quo* limitarse a concluir que el inmueble salió del patrimonio de la finada y no había masa sucesoral a partir, desnaturalizó los documentos probatorios, las declaraciones dadas en el plenario, el objeto de la litis y lo expuesto con pruebas en los escritos, por lo que la sentencia debe ser casada por los vicios denunciados.

20. La valoración del medio 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] figuraba como titular de los derechos de propiedad del solar núm. 15, manzana núm. 592, Distrito Catastral núm. 1, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, los cuales adquirió de [redacted] y [redacted], mediante acto de venta de fecha 16 de octubre de 1990, legalizado por el Dr. [redacted]; que, posteriormente, [redacted] vendió el indicado solar a [redacted] por acto de venta de fecha 6 de junio de 2017, legalizado por el Lcdo.

Exp. núm.: 0495-22-00066
Solicitud núm.: 2025-R0269612
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrente incidental: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

[redacted], notario público para el municipio Santiago; b) que [redacted] incoó una litis en determinación de herederos y distracción de bienes sucesorales contra [redacted] y [redacted], persiguiendo que se declare la nulidad del acto de venta de fecha 6 de junio de 2017, intervenido entre [redacted] y [redacted], mediante el cual la primera vendió al segundo el inmueble inicialmente descrito, por alegada simulación, sosteniendo que no se pagó el precio ni se entregó la cosa, además de que la causante no es la propietaria del inmueble transferido al codemandado [redacted], puesto que este se hizo con la intención de ocultar el inmueble de la sucesión de [redacted], por lo que solicitó la transferencia del inmueble a su favor, privando a [redacted] de derechos dentro del mismo por aplicación de la sanción contenida en el artículo 792 del Código Civil; exponiendo, como sustento de su demanda, que por acto de fecha 16 de octubre de 1990 [redacted] y [redacted] transfirieron a [redacted] el inmueble objeto de la litis y que esta última a fin de devolver la propiedad a su verdadera dueña, le transfiere el referido inmueble a [redacted] por acto de venta 24 de diciembre de 2001; la parte demandada, en su defensa, de manera principal, propuso que fuera declarada inadmisible la indicada demanda sobre las siguientes causas: 1. por haber prescrito la acción contra el acto de venta de fecha 16 de octubre de 1990

y 2. por falta de interés y calidad, sosteniendo, que la génesis de la demanda en simulación lo constituye el acto de venta de fecha 16 de octubre de 1990, mediante el cual [redacted] y [redacted] transfieren el inmueble a favor de [redacted], pero el demandante no lo tocó en su demanda, pues se limitó a atacar el acto posterior; que el tribunal apoderado decidió declarar inadmisible, por falta de interés, la indicada litis; c) que, inconformes con la decisión, la parte demandante inicial la recurrió en apelación, decidiendo el tribunal de alzada acoger parcialmente la referida acción recursiva, y revocar la decisión apelada, y acoger parcialmente las conclusiones de la parte apelante, ordenando la nulidad del acto de venta objeto de la litis y la restitución de los derechos a favor de [redacted].

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

"4.- La parte recurrida, en la audiencia de fondo celebrada en fecha ocho (08) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), presentó conclusiones tendentes a que sea declarado inadmisible el recurso de apelación por prescripción y falta de interés, pretensiones que fueron contrariadas por la parte recurrente, quien solicitó el rechazo "en todas sus partes, por improcedente, mal fundada y carente de base legal" … 7… En este orden de ideas, orientándonos a las conclusiones prestadas por el recurrido, quien sostiene de referente el acto de venta de fecha 16 de octubre de 1990 y por derechos registrados (demanda en determinación de herederos, distracción y ocultación de bienes sucesorales bajo la maniobra de la simulación de contrato de venta), sostenidas de nulidad por simulación del "contrato de venta

intervenido entre la señora [redacted] y el señor [redacted], de fecha 06 de junio de 2017, sobre el Solar No. 15 de la Manzana No. 592 del [redacted]. 1 del municipio y provincia de Santiago", es amplia y ventajosamente verificable que el acto de venta atacado resulta ser este último, suscrito en fecha 06 de junio de 2017, mismo que, no se encuentra ni remotamente dentro del ámbito de aplicación del 2262 del Código Civil Dominicana, razón por la cual impera el rechazo de este medio de inadmisión, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia. 8. En los aspectos relativos al fondo, en la especie, de la lectura de la instancia recursiva, el Tribunal tiene a bien verificar que el apoderamiento que nos ocupa resulta ser la revocación de la sentencia rendida por el Tribunal de primer grado en su totalidad, así como la acogencia de las pretensiones primigenias que sustentan este litigio" (sic).

22. Previo al análisis de los medios propuestos y del examen de la sentencia impugnada esta Tercera Sala ha constatado que el tribunal de alzada estaba apoderado de un recurso de apelación contra la decisión de primer grado que declaró la inadmisibilidad de la demanda original por falta de interés de la parte demandante; que el tribunal *a quo* procedió a examinar el fondo de la demanda primigenia, señalando que lo haría en aplicación del efecto devolutivo del recurso de apelación.

23. Ha sido juzgado que *si el apelante, demandante original, solicita la revocación de la sentencia de primer grado que declaró inadmisible su demanda, la corte de apelación dispone de las opciones siguientes: (a) confirmar la sentencia recurrida que acogió el medio de inadmisión; (b) revocar la sentencia y, en consecuencia, remitir el examen del fondo ante el tribunal de primera instancia; y (c) revocar la sentencia y*

ejercer la facultad de avocación si se encuentran reunidas las condiciones requeridas por el artículo 473 del Código de Procedimiento Civil[5].

24. Partiendo del hecho de que la decisión objeto del recurso de apelación se limitó a declarar inadmisible la demanda por falta de interés jurídico de la parte demandante para accionar en justicia, para ejercer el efecto devolutivo del recurso se le imponía al tribunal *a quo* evaluar la declaratoria de inadmisibilidad por falta de interés jurídico de la parte apelante para demandar en justicia, para determinar si procedía revocar o confirmar la sentencia impugnada. Sin embargo, el análisis de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal *a quo* examinó la demanda primigenia en toda su extensión decidiendo posterior a ello revocar la sentencia impugnada, sin establecer los motivos por los cuales consideraba que la sentencia apelada no era correcta.

25. Conforme lo establecido anteriormente, uno de los requisitos indispensables que se requiere para avocar es que la sentencia recurrida sea revocada y a partir de ahí se apertura la facultad de la corte de decidir las cuestiones relativas al fondo, lo que no hizo el tribunal *a quo.* En esas atenciones, el tribunal de alzada al revocar la decisión ante él recurrida y no decidir sobre el medio de inadmisión planteado ante el juez de primer grado

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 48, 16 de marzo 2016, BJ. 1264

que dio al traste con la sentencia apelada, incurrió en violación al efecto devolutivo del recurso de apelación, razón por la cual procede casar, de oficio, la sentencia impugnada, sin necesidad de ponderar los medios que sustentan el recurso de casación.

VI. Sobre el recurso de casación incidental interpuesto por [redacted] *y* [redacted]

26. Debido a que la decisión adoptada, de manera oficiosa, por esta corte de casación, que casa íntegramente la sentencia impugnada objeto del recurso que nos ocupa, no procede hacer mayores precisiones sobre la suerte de este recurso de casación incidental, pues esta parte tendrá la oportunidad de proponer nuevamente sus respectivos medios de defensa por ante el tribunal de envío.

27. 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 cualquiera 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 la sentencia núm. 202401592 de fecha 18 de diciembre de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco 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.

da