REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]7378
Solicitud núm.: 2025-R0720444
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0313

[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 *laboral, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco A. 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 del recurso de casación interpuesto por [redacted] y la empresa Inversiones Ataliex, SA., contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00153 de fecha 23 de abril de 2025 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]7378
Solicitud núm.: 2025-R0720444
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 14 de julio de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Dr. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted] y de la empresa Inversiones Atalex, SA.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], [redacted], y la sociedad Operadora Dominicana de Bienes Raíces, SRL., mediante memorial depositado en fecha 25 de julio de 2025, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en simulación de actos de venta en relación con los siguientes inmuebles: solar núm. 28, manzana núm. 3776, distrito catastral núm. 01, apto. 01, primera planta, condominio Edificio Guerrero, Distrito Nacional; solar núm. 28, manzana núm. 3776, distrito catastral núm. 01, apto. 02, primera planta, condominio Edificio

Exp. núm.: [redacted]7378
Solicitud núm.: 2025-R0720444
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Guerrero, Distrito Nacional; solar núm. 28, manzana núm. 3776, distrito catastral núm. 01, apto. 03, segunda planta, condominio Edificio Guerrero, Distrito Nacional; solar núm. 28, manzana núm. 3776, distrito catastral núm. 01, apto. 04, segunda planta, condominio Edificio Guerrero, Distrito Nacional; solar núm. 28, manzana núm. 3776, distrito catastral núm. 01, apto. 05, tercera planta, condominio Edificio Guerrero, Distrito Nacional; solar núm. 28, manzana núm. 3776, distrito catastral núm. 01, apto. 06, tercera planta, condominio Edificio Guerrero, Distrito Nacional; solar núm. 28, manzana núm. 3776, distrito catastral núm. 01, apto. 101, cuarta planta, condominio Edificio Guerrero, Distrito Nacional; solar núm. 6, manzana núm. 3032, distrito catastral núm. 01, apto. 101, primera planta, parte oeste del bloque del condominio Delta VII, Distrito Nacional; solar núm. 6, manzana núm. 3032, distrito catastral núm. 01, apto. 201, segunda planta, condominio Delta VII, Distrito Nacional; solar núm. 2, manzana núm. 3032, distrito catastral núm. 01, apto. 204, segunda planta, condominio Delta VI, Distrito Nacional; parcela núm. 1-F-2-A-2-I-3-RES, distrito catastral núm. 03, apto. 502, quinta planta, condominio [redacted], Distrito Nacional; parcela núm. 229-A-1-REF, distrito catastral núm. 03, local comercial núm. 9-18, suite B, noveno piso, condominio aparta-hotel Plaza Naco, Distrito Nacional; solar núm. 3, manzana núm. 2458, distrito catastral núm 01, apto.

Exp. núm.: [redacted]7378
Solicitud núm.: 2025-R0720444
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

301, tercera planta, condominio Don Andrés, Distrito Nacional; solar núm. 33, manzana núm. 4062, distrito catastral núm. 01, apto. C-4, cuarta planta, bloque C, condominio Residencial Gabriela XVIII, Distrito Nacional; parcela núm. 122-A-1-X, distrito catastral núm. 03, apto. 1-C-2, primera planta, bloque C, condominio Adelcida, Distrito Nacional; parcela núm. 122-A-1-X, distrito catastral núm. 03, apto núm. 1-C-2, primera planta, bloque C, condominio Adelcida, Distrito Nacional; parcela núm. 122-A-1-A, distrito catastral núm. 03, apto. 2-C, segunda planta, condominio Marimila, Distrito Nacional; solar núm 1-REF-B, manzana núm 3007, distrito catastral núm. 01, apto. C-402, cuarta planta, bloque C, condominio Ginaka IX, Distrito Nacional; solar núm. 2, manzana núm. 1707, distrito catastral núm. 01, apto. C-4, cuarta planta, condominio Residencial [redacted], Distrito Nacional; parcela núm. 122-A-1-A-FF-8-A-16-REF, distrito catastral núm. 03, apto. F-42, parte central, lado este, cuarta planta, edificio F, condominio Residencial [redacted], Distrito Nacional; parcela núm. 29-B-1, distrito catastral núm. 02, apto. 10-B-401, cuarto piso, condominio Residencial El Sauce, Distrito Nacional; parcela núm. 5-C-PROV-22, distrito catastral núm. 03, Distrito Nacional; parcela núm. 110-REF-780, distrito catastral núm. 04, apto. C-4, cuarto nivel, condominio Residencial Princesa I, Distrito Nacional; solar núm. 12, manzana núm. 3031, distrito catastral núm. 01, apto. 3-D,

Exp. núm.: [redacted]7378
Solicitud núm.: 2025-R0720444
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

condominio Edificio Selene I, Distrito Nacional; solar núm. 03, manzana núm. 3032, distrito catastral núm. 01, apto. D-103, condominio Plaza Mirador, Distrito Nacional; incoada por [redacted] y la sociedad comercial Inversiones Ataliex, SA., contra [redacted], [redacted], [redacted] y la sociedad comercial Operadora Dominicana de Bienes Raíces, SRL., la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0315-2024-S-00061 de fecha 19 de abril de 2024, que declaró inadmisible la demanda por falta de interés.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted] y la sociedad comercial Inversiones Ataliex, SA., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00153 de fecha 23 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 interpuesto por [redacted] y la sociedad comercial Inversiones Ataliex, S.A, representada por sus abogados, Dr. [redacted] y [redacted], en contra de la sentencia núm. 0315-2024-S-00061 de fecha 19 de abril de 2024 dictada, por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, con motivo a la demanda en nulidad de acto de venta por simulación, conforme los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo de la referida acción recursiva, RECHAZA la misma y, en

Exp. núm.: [redacted]7378
Solicitud núm.: 2025-R0720444
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida, atendiendo a las motivaciones de hecho y de derecho desarrolladas en la parte considerativa de la presente sentencia. **TERCERO**: Condena a la parte recurrente [redacted] y la sociedad comercial Inversiones Ataliex, S.A, al pago de las cotas del proceso en favor y provecho de los abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. **CUARTO**: ORDENA a la secretaria, desglosar en manos de la secretaría, las piezas depositadas por sendas partes, previa la correspondiente identificación. **QUINTO:** ORDENA, a la Secretaría General hacer los trámites correspondientes a fin de dar publicidad a la presente decisión, NOTIFICÁNDOLA, al Registrador de Títulos correspondiente para levantamiento de litis, una vez haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, y a los fines de lugar" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Único medio**: Falta de base legal y falta de valoración lógica y razonada del medio de prueba sustantivo del fraude y simulación, y valoración errónea" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

6. 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 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]7378
Solicitud núm.: 2025-R0720444
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

V. Incidente

7. La parte recurrida en su memorial de defensa propone, de manera principal, que se declare inadmisible el presente recurso de casación por falta de interés casacional.

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

9. *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*[1].

10. 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*

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

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[2].

11. 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*[3].

12. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido que la parte recurrente en su único medio de casación denuncia varios vicios cuya naturaleza son del tipo que generan un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar falta de base

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

legal y falta de valoración del medio de prueba. Por lo antes dicho estos aspectos tienen una naturaleza que impone su examen directo, es decir, sin verificar de manera previa si ostentan interés casacional, conforme con el artículo 10.3 de la Ley 2-23, razón por la cual se rechaza el incidente examinado.

VI. Sobre el recurso de casación

13. Para apuntalar su único medio de casación, la parte recurrente alega lo que se transcribe a continuación:

"34.- Sus señorías el derecho y la valoración de las pruebas de forma razonada es lógica viviente, si el tribunal a quo afirma que no se tiene interés jurídicamente tutelable en la acción en justicia, como establecido el juez de primer grado, por el hecho de que se suscribió un acuerdo transaccional donde la recurrente había dado descargo, previo a valorar el acuerdo transaccional hay que examinar los hechos alegado por el recurrente y accionario principal, en el sentido de que se vio compelido a suscribir el acuerdo transaccional y cualquier otro documento, porque sus bienes, que había fomentado conjuntamente con su hermano en un 50/50 de forma equitativa, en una empresa denominada OPERADORA DOMINICANADE BIENES RAÍCES SRL., con un patrimonio por encima de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS DOMINICANOS (RD$ 500,000,000.00), que fue distraído con engaño todos los bienes, y pasado a manos de su cuñada y sobrina, es decir la esposa e hija de su hermano, por instrucciones que había dado su hermano en una carta de fecha 14-07-2009,luego de distraída los bienes a nombre de su cuñada y sobrina, se vio la realidad del trasfondo, fue compelida a aceptar las condiciones que el hermano le estableció para recibir la parte que le corresponde, recibiendo

Exp. núm.: [redacted]7378
Solicitud núm.: 2025-R0720444
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

menos de un 20% de lo que le corresponde, todo como resultado de la simulación y engaño, de suerte que de no haber realizado el traspaso, las condiciones nunca hubiese sido la misma, por ende el fallo de la corte a quo, debió previamente examinar los hecho alegados, porque el interés es una cuestión de hecho que se examina conjuntamente con los hechos de fondo. 35. La corte a quo comete una pifia legal y un vicio de falta de base legal, porque no valoró la carta o instrumento sustantivo del fraude y simulación, es decir que previo a determinar la falta de interés, primero debió ponderar la comunicación que es el instrumento o residuo del fraude que en el trasfondo genera la suscripción del acuerdo transaccional, y a que a juicio de los demás jueces resulta en una inadmisión por falta de interés; 36.- Honorables magistrados, todos los actos de ventas suscrito por la demandante y recurrente a título personal, como en representación de las empresas INVERSIONES ATALIEX S.A., y OPERADORA DOMINICANADE BIENES RAICES SRL., fueron suscrito bajo el esquema del engaño, pues confiando ciegamente en su hermano procedió a transferir los indicados inmuebles a nombre de la esposa e hija de su hermano, para luego colocarla en una posición de desventaja y desigualdad, siempre bajo el temor de que la empresa podría ser víctima de terceras personas, cuando el mismo hermano y demandado simuló toda una situación en perjuicio de la hoy demandante; Por tanto, este tribunal debe reconocer la existencia del fraude y la simulación orquestados por el señor [redacted], desestimando cualquier argumento que busque justificar la validez de la transferencia de los bienes, y procediendo a la restitución del patrimonio a su legítima propietaria, la señora [redacted]. 37.- La corte a quo valora erróneamente las pruebas aportadas, pues el instrumento principal a valorar era la comunicación cursada entre los instanciado con la consabida intención de que todos los bienes pasaran a manos de la esposa y la hija del co-recurrido [redacted], entonces cual es el razonamiento judicial que la corte a quo arriba para determinar que no tiene

interés, cuando la misma fue objeto de un engaño para obtener su voluntad, sobre el traspaso de los bienes inmuebles; 38.- La falta de base legal y falta de valoración de un documento esencial es el agravio central en contra de la sentencia, ya que el tribunal a quo, no valoró en su justa dimension los hechos alegados, dándoles una dimensión e interpretación contraria a su verdadera naturaleza. De manera específica, el tribunal a quo, no examinó los planteamientos formulados por la parte recurrente en el contexto de que existió un engaño y simulación para inducir a la apelante, en su calidad de propietaria del 50% de las acciones de la empresa, a proceder con un traspaso de los inmuebles adquiridos junto con su hermano, [redacted]. Este último, movido por el dolo, ordenó el traspaso de dichos inmuebles a favor de su esposa e hija, argumentando la necesidad de protegerlos de eventuales embargos e incautaciones. Sin embargo, una vez consumado el fraude y la simulación, el señor [redacted] condicionó la devolución de los bienes a la empresa, exigiendo un acuerdo de RD$40,000,000.00 (cuarenta millones de pesos dominicanos), cuando el patrimonio real de la empresa superaba los RD$500,000,000.00 (quinientos millones de pesos dominicanos), construido entre los hermanos. 39.- Si el tribunal a quo hubiera examinado y valorado correctamente la carta que sirvió como base para el engaño, previo a cualquier fin de inadmisión, como la alegada falta de interés, cuyo contenido es el resultado de una falsa, de una simulación y un dolo por parte del recurrido principal, quien la sorprendió para transferir los inmuebles mediante un instrumento traslativo de la propiedad, donde no existe una reciprocidad pues no recibió en contrapartida un importe del precio de la compraventa, sino que es una simulación, el resultado del proceso habría sido distinto, 40.- El tribunal a quo en su decisión de forma errónea en la valoración de las pruebas, dando un alcance y contenido diferente en la página 29 de la sentencia objeto del recurso afirman: " Que de lo anteriormente expresado la corte advierte que el medio de prueba proporcionado-a saber (comunicación de fecha 14 de

julio del 2009) no cumple con los requerimientos, en virtud de que la misiva aportada al proceso como referimos en motivaciones anteriores es posterior a la venta realizada por la compañía Inversiones Ataliex, S.A representada en ese entonces por la señora [redacted], en otro aspecto como fue advertido y descrito en esta decisión la parte recurrente recibió pagos por concepto de compra de acciones, así como pagos por prestaciones por los servicios brindados en su gestión como gerente de las compañías en la cual mantenía sociedad con su hermano [redacted], y mediante declaraciones testimoniales dadas por el señor [redacted], se comprueba que este afirma que fue su tía la señora [redacted] quien le sugirió que firmara la transferencia puesto que el mismo estaba en plena negación y acceder por apelación de esta, motivos estos que su configuración no tipifican en manera alguna una simulación, ni mucho menos la existencia de violencia, por lo que en ese sentido procede rechazar el recursos que nos ocupa y procede confirmar en todas sus partes la decisión dada por el tribunal de jurisdicción original", es decir que el tribunal a quo, no ponderó la regularidad o no del documento en el transfondo, porque la logica judicial comprende que nadie procede a realizar el trapaso de todo el patrimonio de una empresa en virtud de una comunicación cursada por el socio que tiene el 50%, y mucho menos los destinatarios de esos bienes que era la esposa y la hija, en perjuicio de la asociada que tenia el 50%, no es que los jueces examinen los efectos del acto, no es todo lo contrario, es el origen simulado y engañoso de las operaciones de traspaso, porque atendiendo a los efectos finalista del acto, evidentemente es acto y el traspaso es valido, pero si se atiendo al efecto causalista, el que originó y motivó el traspaso los mismo son nulo por efecto de la simulacion y por el engaño de la comunicación; 41.- Esto evidencia una interpretación sesgada de los hechos y de los documentos, sin considerar las pruebas que sustentan el engaño y la simulación llevada a cabo en perjuicio de la apelante. El acuerdo transaccional era un

Exp. núm.: [redacted]7378
Solicitud núm.: 2025-R0720444
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

instrumento para poner fin a las diferencias entre las partes, pero lo que sirvió de instrumento para la transferencia de los inmuebles fueron los actos de ventas, los cuales se están impugnando por vicios del consentimiento. Es decir, ese acuerdo transaccional es aplicable para las acciones de índole civil, pero el mismo no fue el instrumento traslativo del derecho de propiedad, sino los actos de venta. Y siendo que el dolo lo corrompe todo, y el mismo es evidente conforme a la carta de fecha 14-07-2009, el plazo máximo es de 20 años, pero como se trata de un inmueble registrado se impone el principio de la imprescriptibilidad. Es decir, cuando se trata de bienes inmuebles, los mismos son imprescriptibles, por lo que resulta evidente que la demandante tiene calidad porque es la persona afectada en el dolo, tiene interés porque pretende recuperar la parte de sus bienes que le corresponde, y el acuerdo transaccional no fue el instrumento que sirvió de base del traspaso de la propiedad, sino actos de ventas simulados. En consecuencia, procede que dichas conclusiones el tribunal las desestime. Y es que nadie discute, y no es un hecho controvertido, la venta, el acuerdo transaccional y los valores recibidos, sino que el traspaso fue producto de un engaño, dolo y simulación que la juez debió de ponderar, dando la verdadera fisonomía legal a los hechos, y no concluir, de forma simple, que por haber firmado el acuerdo transaccional, ya no tiene interés en el proceso. 42.- Las actuaciones dolosas y fraudulentas se materializan en los actos de ventas, y toda la documentación para el traspaso de los bienes inmueble, que evidentemente nunca fue una venta, porque no opera una reciprocidad entregando sumas de dinero, sino que se trató de un contrato simulado y sin causa, y la prueba del contra escrito lo es la comunicación de fecha 14-07-2009 en donde el hermano DR. [redacted] evidencias sus intenciones oscuras sobre el patrimonio de su hermana; 43.- La corte a quo, no tan solo ha dejado de valorar los documentos sometidos de forma regular al proceso, sino que ha tergiversado los mismos, sobre su naturaleza y alcance, haciendo razonamientos precarios e imprecisos, no valoró la comunicación

de acuerdo a la naturaleza de los hechos alegados, documentos sometidos en forma regular al proceso, si la corte a quo hubiese analizado de forma razonada los documentos sometidos a su control y consideración la suerte del recurso hubiese sido distinto, por ende existe desnaturalización de los documentos en el sentido de la jurisprudencia cuando dice: "Se desnaturalizan los documentos de la causa al retener como probados hechos cuya fuente probatoria no es indicada, así como también la falta de ponderación de los demás documentos sometidos al debate. Asimismo, se incurre en este vicio cuando la Corte afirma, respecto a los hechos y circunstancias verificados, que la demandada "no ha negado ni fundamentales en relación con los mismos. 44.- La firma por parte de la gerente de la empresa vendedora en los actos de venta fue obtenida y recabada por engaño, apenas cinco días después de la carta suscrita por su hermano DR. [redacted] creyendo que era para preservar los bienes de la empresa, pero en el trasfondo era sacar los bienes del patrimonio social, para ponerlo a nombre de su esposa e hija que al efecto aún se mantienen a su nombre; 45.- La figura jurídica del fraude, dolo o engaño cae dentro del poder soberano y de apreciación por parte de los jueces, y en ese sentido la jurisprudencia dominicana ha señalado que la buena fe se presume siempre y corresponde la prueba a aquel que alega lo contrario. En virtud de los artículos 1116 y 2268 del Código Civil, los jueces del fondo gozan de un poder soberano de apreciación para determinar si en una operación o acto determinado ha existido o no simulación. Esta apreciación queda fuera del control de la Suprema Corte de Justicia, salvo en los casos en que la decisión se haya tomado con desconocimiento de actos jurídicos cuya consideración hubiera podido modificar el resultado o con la desnaturalización de dichos actos. ([redacted].1058, enero 1999, Pág. 521). 46.- En el presente caso, la carta de fecha 14-07-2009 evidencia cuáles eran las verdaderas intenciones del Dr. [redacted] al solicitar la transferencia de los bienes de la empresa a su esposa e hija, Violeta

Exp. núm.: [redacted]7378
Solicitud núm.: 2025-R0720444
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Guerrero y [redacted]. Este documento demuestra que la operación no fue producto de una necesidad legítima, sino de una estrategia premeditada para despojar a la demandante de su legítima participación en el patrimonio de la empresa. La existencia de contratos de venta que trasladaron los bienes al patrimonio de su esposa e hija refuerza la tesis de que la intención real era la apropiación ilícita de los activos sociales mediante la simulación y el fraude. 47.- honorables magistrados, la corte a quo no tan solo valoró en forma errónea, por vía de consecuencia la falta de base legal, sino que además desnaturalizó los hechos como medio impugnativo radica en la sentencia misma, en su contenido, tal como ha establecido el máximo Tribunal en su labor orientadora y como Corte de Casación manteniendo la unidad de la jurisprudencia al afirmar sobre los hechos a considerar mediante Cas. Civ. 15 sept. 1999, B. J. 1066, págs. 141-149., que " Los únicos hechos que deben ser considerados por la Corte de Casación para decidir que los jueces del fondo han incurrido en la violación de la ley o por el contrario, en su aplicación correcta, son los hechos establecidos en la sentencia impugnada"; 48.- El argumento central de la desnaturalización de los hechos invocados recaen sobre la sentencia misma objeto del recurso y del documento que han utilizado como base para concluir que el hoy recurrente, a juicio de la corte a qua, no tiene derecho a que se conozca su proceso por falta de interés jurídicamente tutelable, cumpliéndose con uno de los requisitos exigidos por la Suprema Corte de Justicia cuando se invoca la desnaturalización afirma que: "La desnaturalización de los hechos de la causa referida a los documentos sometidos a la libre apreciación de los jueces, no puede recaer más que sobre el contenido y el sentido del escrito, el cual no debe ser alterado" Cas. Civ. 22julio 1998, B. J. 1052, págs. 93-104. 49.- confirmar la sentencia de primer grado de manera íntegra, dando unos motivos vagos e incompletos que se asimilan a una falta de base legal, tal como ha razonado la jurisprudencia cuando afirma: "La falta de base legal la constituye una

Exp. núm.: [redacted]7378
Solicitud núm.: 2025-R0720444
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

insuficiente motivación de la decisión atacada, que no permite a la Corte de Casación verificar si los jueces del fondo han hecho una aplicación correcta de la regla de derecho" Cas. Civ. núm.2, 12 enero 2005, B. J.1130, págs. 59-66. 50.- El perjuicio experimentado por la demandante es incuestionable. Los bienes inmuebles fueron retirados del patrimonio social de la empresa sin su consentimiento real y posteriormente, tras haber sido engañada, se vio forzada a suscribir un acuerdo transaccional con su hermano. Este acuerdo no fue suscrito de manera voluntaria, sino bajo la presión de que la empresa, ya sin activos inmobiliarios que administrar, había quedado en una posición de desventaja y sin su función económica principal. La firma del acuerdo transaccional fue una consecuencia directa del engaño inicial, en el que la demandante se vio despojada de su patrimonio legítimo en beneficio de su cuñada y sobrina. 51.- El traspaso de los bienes a nombre de [redacted] y [redacted] se materializó mediante el uso del engaño, el dolo y la simulación. Estos actos fraudulentos fueron ejecutados con la finalidad de consolidar la apropiación ilegítima del patrimonio de la empresa. En derecho, es un principio universalmente aceptado que el dolo lo corrompe todo, y en este caso, el dolo no solo estuvo presente en la planificación del fraude, sino también en su ejecución y posterior consolidación mediante actos simulados de venta. 52.- El consentimiento es un pilar fundamental en la formación de los contratos, pues representa la máxima expresión de la voluntad de las partes. En principio, todos los contratos son consensuales, salvo aquellos en los que la ley exige una formalidad escrita como prueba de la voluntad. Sin embargo, el consentimiento puede verse viciado por error, violencia o dolo, conforme al artículo 1109 del Código Civil, que establece: "No hay consentimiento válido, si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo". 53.- En este caso, la demandante fue sorprendida por el dolo, pues se le hizo creer falsamente que el patrimonio de la empresa estaba en inminente peligro, cuando en realidad la intención subyacente era la

Exp. núm.: [redacted]7378
Solicitud núm.: 2025-R0720444
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

sustracción ilegítima de los bienes en favor de la esposa e hija del demandado. Por lo tanto, los actos de venta simulados deben ser declarados nulos y se debe proceder con la restitución del patrimonio afectado. 54.- Para concretar su plan, el señor [redacted] aprovechó su posición dentro de la empresa y su relación de confianza con su hermana para inducirla a aceptar la transferencia de los bienes a terceros, bajo el falso pretexto de protección patrimonial. Sin embargo, posteriormente, cuando la operación fraudulenta ya se había consumado, [redacted] utilizó esta misma transacción para condicionar la devolución de los bienes a la empresa, exigiendo un acuerdo económico desproporcionado de RD$ 40,000,000.00, cuando el patrimonio real de la sociedad ascendía a más de RD$500,000,000.00. 55.- Dicha simulación constituyó un acto de abuso de derecho y mala fe, ya que, bajo el argumento de salvaguardar los bienes de posibles embargos, en realidad se buscó despojar a la apelante de su legítima participación en la sociedad. Lo que realmente sirvió de instrumento para la transferencia de los inmuebles fueron los actos de venta simulados, y no el acuerdo transaccional que posteriormente se utilizó como justificación para encubrir la maniobra fraudulenta. 56.- El dolo y la simulación son evidentes en este caso. La comunicación de fecha 14 de julio de 2009 y los actos de venta posteriores no son más que mecanismos fraudulentos diseñados para disfrazar una apropiación ilícita del patrimonio de la empresa. En este sentido, conforme al principio de imprescriptibilidad de los bienes inmuebles y a la doctrina establecida por la jurisprudencia en materia de simulación, la nulidad de estos actos fraudulentos resulta procedente. 57.- El fraude, el engaño y la simulación constituyen vicios fundamentales del consentimiento que, conforme al ordenamiento jurídico, son causales de nulidad de los actos jurídicos. En el ámbito contractual, la existencia de dolo o fraude permite a la parte afectada demandar la anulación del acto y la restitución del patrimonio afectado. En el presente caso, se configura claramente un supuesto de simulación dolosa,

Exp. núm.: [redacted]7378
Solicitud núm.: 2025-R0720444
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

en el que el socio minoritario de la empresa OPERADORA DOMINICANA DE BIENES RAÍCES SRL. diseñó un mecanismo fraudulento para despojar a la socia mayoritaria de su legítimo derecho sobre los bienes de la empresa. 58.- La Corte a quo estaba en la obligación legal de hacer una exposición sumaria de los hechos de la causa, responder los argumentos invocados, y responder todos y cada uno de los planteamiento hechos en audiencia pública, oral y contradictoria, para que la Suprema Corte de Justicia como Corte de Casación puede ejercer el control sobre la decisión atacada y determinar si la Ley, ha sido bien o mal aplicada, por el contrario la Corte omite deliberadamente hacer una exposición de los hechos porque la redacción de los mismo, su análisis y ponderación concluirían en el información de la sentencia de primer grado, empero su exposición incompleta y vaga configuró el vicio de falta de base legal, que conforme a la jurisprudencia "Se configura el vicio de falta de base legal cuando una sentencia contiene una exposición manifiestamente vaga e incompleta de los hechos del proceso, así como una exposición tan general de los motivos, que no hace posible reconocer si los elementos de hecho necesarios para la aplicación de las normas jurídicas cuya violación se invoca, existan en la causa o hayan sido violados, resultando obvio, en tales condiciones, que la Suprema Corte de Justicia no puede ejercer su control y decidir si la ley ha sido bien o mal aplicada. Cas. Civ. núm. 19, 17 enero 2007, B. J. 1152, págs. 224-231. 59.- En la sentencia No. 85-2012 de la Suprema Corte de Justicia, se determinó que la simulación de un acto jurídico con la finalidad de defraudar a un tercero constituye un motivo suficiente para la anulación del mismo. En este caso, la transferencia de los bienes de la empresa a nombre de la esposa e hija del socio minoritario no obedeció a una necesidad real de proteger el patrimonio, sino a una estrategia premeditada para despojar a la socia mayoritaria de sus derechos. 60.- El fraude perpetrado se materializó en dos fases: primero, con la carta de fecha 14 de julio de 2009, en la que el señor [redacted] manipuló la

percepción de su hermana haciéndole creer que la empresa enfrentaba un peligro inminente; y segundo, con la ejecución de los actos de venta simulados, que sirvieron de vehículo para despojar a la empresa de sus bienes y colocarlos bajo el control de la familia del socio minoritario. 61. La Corte de Casación ha sostenido en múltiples decisiones que la simulación de un contrato con la intención de defraudar a un socio constituye un abuso de derecho y una violación a los principios de la buena fe contractual. En la decisión No. 128-2018, el alto tribunal reafirmó que el dolo lo corrompe todo y que, una vez demostrado, invalida el consentimiento prestado en el acto fraudulento. 62. En este caso, el acuerdo transaccional posterior no puede ser utilizado como justificación para validar la transferencia de los bienes, pues la propia existencia del acuerdo transaccional es consecuencia de la simulación inicial. Dicho acuerdo no fue el instrumento de transmisión del derecho de propiedad, sino que solo formalizó una situación creada por el fraude, lo que refuerza la necesidad de declarar su nulidad" (sic).

14. Mediante la fundamentación de los medios de casación se exponen los motivos o argumentos de derecho, orientados a demostrar que la sentencia impugnada contiene violaciones que justifican la censura casacional, por lo que, atendiendo a su importancia, la correcta enunciación y sustentación de los medios constituye una formalidad sustancial requerida para su admisión.

15. De la transcripción de los alegatos de la parte recurrente se desprende que esta se limitó a denunciar que el tribunal *a quo* incurrió en una pifia legal y en falta de base legal, por cuanto no valoró correctamente la carta o instrumento sustantivo del fraude y simulación, sin establecer cuál era el

alcance de ese documento, qué debió valorar el tribunal de su contenido, lo que pretendía probar y cómo incidía en la decisión adoptada.

16. De igual forma denuncia, que el tribunal de alzada no examinó los hechos alegados, dándoles una dimensión e interpretación distinta, específicamente su planteamiento respecto a que existió un engaño y simulación para inducirla en su calidad de propietaria del 50% de las acciones de la empresa a traspasar los inmuebles a favor de la esposa e hija de su hermano, sin explicar de qué forma se desnaturalizaron los hechos de la causa y cómo la falta de valoración de este planteamiento incide en la suerte del fallo impugnado.

17. Expresa, además, que el tribunal *a quo* en la página 29 de la de la sentencia objeto del recurso de casación valoró la prueba dándole un alcance y contenido diferente, indicando que el tribunal realizó una interpretación sesgada sin considerar las pruebas que sustentan el engaño, sin identificar a cuál prueba se refiere, cuál fue el alcance que le dio el tribunal *a quo* y de qué forma distorsionó su contenido, limitándose a transcribir algunos considerandos de la decisión impugnada, haciendo un análisis subjetivo de los hechos de la causa, situaciones de hecho de las partes en litis y transcribiendo jurisprudencias relacionadas a la desnaturalización de documentos y hechos de la causa.

18. En el tenor de lo anterior, el examen del único medio propuesto pone de manifiesto que no contiene una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, al no haber articulado un razonamiento jurídico que permita a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, determinar si en el caso hubo violación a la ley o al derecho.

19. Ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que *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 o no la violación denunciada, razón por la cual es indispensable que el recurrente 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*[4]; que, al no cumplir la parte recurrente con estas formalidades en el único medio de casación propuesto, procede declararlo inadmisible.

20. Es oportuno señalar que esta Tercera Sala ha sentado el criterio que establece que el hecho de que los medios del recurso sean inadmisibles, ya sea por falta de desarrollo o porque estén dirigidos contra la sentencia de primer grado, no produce la inadmisión del recurso de casación, en razón de que *la inadmisión del recurso debe quedar restringida a aspectos relacionados a*

[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320

procedimientos propios del recurso, tal y como sería su interposición fuera del plazo, la falta de calidad o interés del recurrente para actuar en consecuencia o que haya sido interpuesto contra una sentencia o decisión para la cual no esté abierta esta vía recursiva[5]; por lo que, al ser declarado inadmisible el único medio de casación propuesto por la parte recurrente, procede, en consecuencia, rechazar el presente recurso.

21. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación, en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por ambas partes sucumbir respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones.

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: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Ada Angelina

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 033-2020-SSEN-00154, 28 de febrero 2020, BJ. Inédito

Exp. núm.: [redacted]7378
Solicitud núm.: 2025-R0720444
Recurrente: [redacted] y comparte
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Guerrero y la empresa Inversiones Ataliex, SA., contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00153 de fecha 23 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 del procedimiento.

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