REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0154-21-00261
Solicitud núm.: 2025-R0530892
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0317

[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], [redacted], [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted], actuando en calidad de continuadores jurídicos de [redacted], contra la sentencia núm. 202500097, de fecha 16 de

Exp. núm.: 0154-21-00261
Solicitud núm.: 2025-R0530892
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

abril de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 28 de mayo de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Dres. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted], todos de apellidos [redacted], en calidad de continuadores jurídicos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 10 de junio de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por Dr. [redacted], quien, además, actúa en su propio nombre y representación.

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], Clara y Eliezer, todos de apellidos [redacted], mediante memorial depositado en fecha 10 de junio de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y

del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

4. En este recurso de casación también figura como parte correcurrida [redacted], quien no ha depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

5. En ocasión de un proceso de saneamiento a requerimiento de [redacted], con relación a la parcela posicional núm. [redacted]85, Distrito Catastral 4, municipio Hato [redacted], provincia Hato Mayor, con la intervención voluntaria en oposición y reclamación de [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted], con la intervención forzosa de [redacted] y los sucesores del finado [redacted]: [redacted], Clara y Eliezer, todos de apellidos [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo dictó la sentencia núm. 202400239, de fecha 24 de junio de 2024, la cual aprobó los trabajos de saneamiento y ordenó al Registro de Títulos de El Seibo realizar las actuaciones de lugar.

6. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], todos apellidos [redacted], actuando en calidad de continuadores jurídicos de [redacted]

Exp. núm.: 0154-21-00261
Solicitud núm.: 2025-R0530892
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Eder, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202500097, de fecha 16 de abril de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** DECLARA regular y válido en cuanto a la forma, el Recurso Apelación de fecha 24 de julio del año 2024, incoado por los señores: 1. [redacted]; 2. [redacted]; 3. [redacted]; 4. [redacted], en su calidad de continuadores jurídicos de [redacted], por intermedio de los abogados [redacted] y [redacted], de generales que ya constan. Contra la sentencia número 202400239, de fecha 24 de junio 2024, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de El Seibo; y contra los señores [redacted]; Sucesores del finado [redacted]: [redacted], [redacted], Eliezer [redacted]; [redacted], [redacted] y [redacted], representados por sus respectivos abogados, [redacted], y la participación del [redacted], representado por la Dra. [redacted], todos de generales que ya constan, por haber sido incoado de conformidad con las reglas procesales que rigen la materia. **SEGUNDO:** EN CUANTO AL FONDO, RECHAZA el indicado recurso de apelación, y, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia número 202400239, de fecha 24 de junio 2024, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de El Seibo, por los motivos dados. **TERCERO:** ORDENA a la secretaria titular de este tribunal superior que notifique la presente sentencia tanto al Registro de Títulos, como a la Dirección Regional de Mensura Catastrales del Departamento Este, para los fines de ejecución y demás fines de rigor, una

vez la sentencia se haya convertido en definitiva e irrevocable. **CUARTO:** ORDENA a la secretaría general de este Tribunal Superior que publique mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los cinco (5) días siguientes a su emisión y durante un lapso de 15 días, conforme establecen los artículos 71 de la ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario y 50 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; igualmente, que la notifique a las partes con interés según los mecanismos digitales reglamentarios. **QUINTO:** RECURSOS. La presente sentencia es susceptible de recurso por ante la Suprema Corte de Justicia, dentro del plazo de los 20 días hábiles a partir de la notificación, según dispone la Ley 2-2023, de Casación" (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Falta de base legal de la decisión impugnada. **Segundo medio:** Falta de base legal por desnaturalización de los hechos de la causa y mala interpretación de la ley" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

8. 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.: 0154-21-00261
Solicitud núm.: 2025-R0530892
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

V. Sobre el defecto de la parte correcurrida

9. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte correcurrida [redacted], conforme con 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].

10. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 629-2025 de fecha 29 de mayo de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, por medio del cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la correcurrida arriba descrita y donde consta un traslado a la [redacted], indicando el ministerial que es el domicilio de la correcurrida y que allí fue recibido por Edelmira Zorrilla, en calidad de madre de su requerida.

11. En vista de que el acto de emplazamiento 629-2025 de fecha 29 de mayo de 2025, arriba descrito, sí cumplió con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23, y, hasta el momento la parte correcurrida no

[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 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.

Exp. núm.: 0154-21-00261
Solicitud núm.: 2025-R0530892
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

ha realizado las actuaciones que la precitada normativa coloca a su cargo, procede declarar a [redacted] en defecto, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

VI. Sobre el recurso de casación

12. En sus medios de casación la parte recurrente expone textualmente lo siguiente:

"**PRIMER MEDIO** DE CASACIÓN… EN MÉRITO: A que el TRIBUNAL SUPERIOR DE TIERRAS A-QUO, al dictar en fecha dieciséis (16) del mes de abril del presente año dos mil veinticinco (2025), su Sentencia Núm. 2025/00097, ahora impugnada en casación, no ponderó ni valoró en su justa medida, ni se refirió siquiera en modo alguno, a las piezas documentales siguientes: 1) La CERTIFICACION expedida por el honorable Colegio Dominicano de Notario de la República Dominicana, fechada catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por la Licda. [redacted], Presidenta de dicha institución nacional, en la cual se expresa textualmente lo siguiente: … 2) La CERTIFICACION expedida por el honorable Colegio Dominicano de Notario de la República Dominicana, fechada catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por la Licda. [redacted], Presidenta de dicha institución nacional, en la cual se expresa textualmente lo siguiente:... La ilogisidad manifiesta del numeral 1) de la DECLARACIÓN ESCRITA DE POSESIÓN, fechado el día dos (02) de noviembre del año dos mil veinte (2020), hecha por doctora [redacted]A AQUINO DE LEÓN (abogada) y legítima esposa del doctor [redacted], señora ésta a nombre de quien se realiza la petición de saneamiento,

sometida ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, por la señora [redacted] A AQUINO DE LEÓN, basada en una supuesta posesión continua y pacífica "durante más de veinte (20) años", -que nunca ha existido- fundamentada básicamente en lo que se transcribe textualmente a continuación: 1) Contrato de Venta entre los señores [redacted], de fecha 22 de enero del año mil novecientos ochenta y seis (1986)… A pesar de ser evidente incongruente y manifiestamente ilógico dicho contenido del acto en cuestión, en razón de que en la fecha del 22 de enero del año mil novecientos ochenta y seis (1986), en la que fue supuestamente hecho dicho documento de compraventa, ante la doctora [redacted]ación, esta última no tenía aún ni el nombramiento, ni la calidad de notaria pública, y mucho menos el correspondiente exequátur para el ejercicio de tales funciones públicas, como notaria pública, por lo que, independientemente de cualquier otra realidad, el Contrato de Venta entre los señores [redacted], no fue realizado ante la Dra. [redacted] lo cual demuestra claramente la falta de sinceridad (como medio de prueba) de dicha DECLARACIÓN ESCRITA DE POSESIÓN, fechada el día (02) denoviembre del año dos mil veinte (2020). 2) Que otra DESNATURALIZACION DE LOS HECHOS DE LA CAUSA EN EL PRESENTE PROCESO, en base a la cual fue dictada la sentencia ahora atacada en casación, y que configura el vicio de falta de base legal de la decisión ahora atacada en casación, se establece en el numeral 2), de la ahora criticada DECLARACION ESCRITA DE POSESION,…2) "Contrato de Venta entre los señores [redacted], de fecha 15/05/1999, notariado por la doctora [redacted]… **EN MERITO:** A que sin embargo, para determinar la verdadera realidad del hecho referente al Contrato de Venta celebrado entre los señores [redacted], como PARTE VENDEDORA, y el

señor [redacted] como PARTE COMPRADORA, celebrado efectivamente en fecha 15 de mayo del año mil novecientos noventa y nueve (1999), debemos tomar en cuenta que el original de dicho Contrato de Venta fue debidamente notariado ante el hoy fallecido notario doctor [redacted], y debidamente registrado… lo cual le da fecha cierta y autenticidad a dicho documento que fue oportunamente depositado ante los tribunales del fondo, por la parte ahora INTERVINIENTE VOLUNTARIA ahora exponente en Casación, con el propósito de demostrar ante los tribunales del fondo, que el "verdadero comprador", el hoy finado [redacted], siempre mantuvo en su poder el verdadero contrato de compraventa del inmueble en cuestión, porque nunca vendió realmente dicho inmueble a ningún tercero no sino que tomo un préstamo al señor [redacted] sobre la base de dicho inmueble, y que, en cambio la versión del presunto "Contrato de Venta" celebrado entre los señores [redacted] y [redacted], que se dice ser fechado el mismo día 15/05/1999, pero notariado por ante la doctora [redacted]…" que no fue registrado no tiene fecha cierta y que tuvo a la vista el Tribunal Superior de Tierras a-quo, al momento de adoptar su decisión ahora atacada en casación, no es otra cosa que una grosera falsificación del documento real que aún permanece en poder de los verdaderos dueños del inmueble,… 3) Acuerdo de compromiso, entre los señores [redacted] (deudor) y [redacted], de fecha 30 del mes de julio del año 2021, en donde el primero ser compromete con el segundo para pagarle lo que falta para saldar el préstamo,… **EN MÉRITO**: A que, el acuerdo de compromiso como dijimos antes ni siquiera lo mencionan los jueces, en donde se evidencia que todo se trató de un préstamo, no de una venta y que la señora [redacted] supo del mismo, …**EN MÉRITO:** A que,

en lo que respecta al criterio del Tribunal Superior de Tierras, contenido en el [redacted], folio Núm. 176 de la sentencia ahora atacada en casación, sobre el pedimento de Nulidad del Contrato de venta intervenido en fecha 29/03/2007 y 3330/03/2007, entre los señores [redacted] y sus pareja sentimental y madre de sus tres hijos, señora [redacted], notariado dicha venta por la doctora [redacted], el cual pedimento de la parte ahora recurrente le fue planteado al Tribunal Superior de Tierras a-quo, por entender que, conforme a la normativa contenida en el artículo 1595 del Código Civil: …**EN MERITO:** A que, en lo que respecta al criterio del Tribunal Superior de Tierras a-quo, sostuvo como argumento justificativo de su decisión de rechazo, … **EN MÉRITO:** A que, sobre este punto cabe resaltar que los señores [redacted] y [redacted], tenían una relación maritalmente por más de cincuenta (50) años de forma ESTABLE, MONOGÁMICA, PÚBLICA, NOTORIA Y BAJO EL MISMO TECHO, en UNIÓN CONSENSUAL, LIBRE O DE HECHO, con profundos lazos de afectividad, hasta la hora de su muerte, y durante su relación procrearon tres hijos. **EN MÉRITO:** A que, la relación consensual está reconocida en el artículo 55 numeral 5 de nuestra constitución, que establece: La unión singular y estable entre un hombre y una mujer, libres de impedimento matrimonial, que forman un hogar de hecho, genera derechos y deberes en sus relaciones personales y patrimoniales, de conformidad con la ley. **EN MÉRITO:** A que desde antes de la promulgación de la Constitución del año 2010, donde se consagro por primera vez el carácter constitucional de la unión consensual entre un hombre y una mujer, conservado por la constitución del año 2015, conforme se indica, ya la Suprema Corte de Justicia, había reconocido la unión consensual o concubinato, reiterando la jurisprudencia constantemente, que son reconocidas las relaciones consensuales que presenten la concurrencia de

una convivencia "MORE UXORIO, o lo que es lo mismo, una identificación con el modelo de convivencia desarrollado en los hogares de las familias fundadas en el matrimonio, lo que se traducen una relación pública y notoria, quedando **EN MÉRITO:** A que la estabilidad de una unión de hecho entre un hombre y una mujer se refiere a que la relación de los concubinos no puede ser momentánea ni accidental, implicando cierta continuidad y permanencia. Lo esencial reside en que el tipo de vida en común, que deben ser similares a las que llevan los unidos en matrimonios, no sufra alteraciones en sus aspectos básicos que impriman confusión sobre la naturaleza del vínculo. **DE MANERA:** Que todo los bienes adquiridos durante la relación consensual pueden presumirse propiedad de ambos y los jueces de fondo ordenaran su partición en partes iguales, ósea que es propiedad de los dos y ante la prohibición legal de la compraventa entre cónyuges, cabe resaltar aquí, el hecho de que no se ha demostrado ante los tribunales del fondo la necesidad que tuvo dicha señora de comprar a su marido el referido inmueble, que ya en los hechos y en derecho presuntamente tenía; siendo así ¿para qué habría ella de comprar ese inmueble, cuando en realidad lo tenía sin comprarlo? **EN MÉRITO:** A que la verdad es, que la señora [redacted], nunca compro inmueble alguno a su esposo, ni vendió a la señora [redacted], solo firmo porque el DR. [redacted], se lo llevo para que firmara, amenazándola con la perdida de la casa, que fue lo único que él le dejo de los bienes de su esposo, según se lo expreso dicha señora al señor [redacted], y nunca ocupo dicho inmueble, lo cual quedo demostrado con los testigos comparecientes los cuales no la conocieron nunca por esos predios, ni a la señora [redacted], solo a la madre del DR. [redacted], quien ocupo el inmueble luego de sacar al empleado del señor [redacted], del lugar, por lo que fueron sometido por violación de

propiedad y han quedado ocupando el inmueble de modo ilegal, los cuales han sido favorecido por los jueces a-quo, valorando una posición dique continua, sin tener en cuenta que la violación de propiedad es un delito continuo que solo cesa cuando la violación termina y hasta ahora no ha cesado por lo que la ocupación es ilegal y una ilegalidad no puede jamás producir efectos jurídicos válidos, pero aun así el DR. [redacted], ha sido favorecido sin tener derechos algunos, simulándolo todo, con una serie de copias de ventas, sin originales, ya que es un gran simulador, convirtiendo los tribunales de justicia al servicio de los corruptos validando ilegalidades y quintándole derechos legítimos a sus propietarios legales. **EN MÉRITO:** A que los jueces a-quo establecen también en el [redacted], folio Núm. 175 de la sentencia ahora atacada en casación, lo siguiente: que el recibo de fecha 15 de junio del 2004, según el cual el señor [redacted], paga la suma de RD$15,000.00 Pesos por concepto de pago interés préstamo no se estable quien recibe y los sucesores deniegan la firma y el tribunal procedió a comparar a simple vista las firmas de los contratos firmados en fecha 19 de abril del 2000, donde el señor medina vende un vehículo (documento original), y el contrato de venta del presente inmueble que fuera suscrito en fecha 13 de mayo del año 2004, de donde se desprende que si bien el recibo contiene una firma parecida a la que contienen los contratos, no es la misma; pero, además de ello, aun se tratara de la misma firma, el indicado recibo no establece cual es el concepto del supuesto interés, ni a que contrato aplica, por lo tanto, este aspecto también resulta infundado; Fijaos bien honorables magistrados los jueces a-quo del Superior del Departamento Este, comparan la firma del recibo de pago con un acto de venta de un vehículo, documento este, que no hemos tenido a la vista nunca, ni sabíamos que existía, pero más sin embargo estos jueces no compararon las firmas de los contratos de Venta intervenido en fecha 29/03/2007, y 30/03/2007, entre los señores Rafael

Exp. núm.: 0154-21-00261
Solicitud núm.: 2025-R0530892
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted] su pareja sentimental y madre de sus tres hijos, señora [redacted], notariado dicha venta por la doctora [redacted], la cual firma del esposo no es su firma, lo cual advertimos, ya que la misma es una falsificación., pero más sin embargo, estos, para ello está correcto, ósea que se nota bien tendencia dos al simulador DR. [redacted], cosa esta que puede verificarse con una simple vista a los contratos antes mencionados, por lo que la sentencia que se recurre debe ser casada. **EN MÉRITO:** A que en el presente caso nos encontramos ante un claro ejemplo de ilogisidad manifiesta con la cual se pretende encubrir una simulación de compraventa en perjuicio de la parte ahora recurrente en casación", sucesores del hoy finado [redacted], quien siempre mantuvo en su poder el verdadero contrato de compraventa del inmueble en cuestión, porque nunca vendió realmente dicho inmueble a ningún tercero, incluido el ahora también finado [redacted] a quien aquél le tomó el préstamo original, con garantía de dicho inmueble, para reparar la casa que allí se encontraba, un inmueble valorado en esa época en TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL PUNTO OCHOCIENTOS DOS (3,283,802.00) PESOS DOMINICANOS, lo cual fue maliciosamente agravado con posterioridad por una serie de transferencias irreales a terceras personas, a través de notarios todos de la misma oficina jurídica del doctor [redacted], con el único objetivo de empeorar la situación del verdadero propietario, y adueñarse del inmueble del hoy finado [redacted]. **SEGUNDO MEDIO DE CASACION. FALTA DE BASE LEGAL …EN MERITO:** A que, los jueces a-quo, del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, desnaturalizan los hechos de la causa cuando exponen en su sentencia recurrida en su [redacted], [redacted], lo siguiente: a) El señor [redacted], reconoció ante la jueza que firmo los actos atacados

en nulidad y simulación, por lo tanto, su firma en sí, no está en debate, sino que su fundamento estaba sustentado en que firmó un contrato simulado, porque el espíritu del mismo no era venta, sino un préstamo, y que, por demás, el acto de venta tenía un pacto de retroventa, … pues, al efecto, en el expediente no ha sido aportada ninguna prueba de los actos de simulación argumentados, sino todo lo contrario, ya que los testigos indican que el alcalde pedáneo le solicito al vendedor en el año 2007 (señor [redacted]) que abandora la propiedad y este lo hizo sin objeción, y, además, que desde ese tiempo la propiedad ha sido ocupada publica y notoriamente por las compradoras la primera, desde el año 2007 hasta el 2012 y la última, desde el año 2012 hasta la actualidad, sin que los colindantes y testigos hayan detectado conflictos en el terreno; es decir, que firmo los actos de transferencia y entrego la propiedad sin discusión legal; (el subrayado es nuestro).*****Aquí se evidencia claramente la desnaturalización de los hechos porque todo eso es falso de toda falsedad, porque en ningún momento el alcalde le dijo al señor [redacted], que entregara la propiedad, sino por el contrario el alcalde dijo ante el tribunal que él era un hombre muy serio que no se prestaba para la mentira, que él nunca había participado en nada de eso, y ningún testigo dijo que el señor ABUD entrego la propiedad sin objeción, porque eso jamás sucedió, ya que al que sacaron de la propiedad una turba de hombres fue al empleado [redacted], lo cual los testigos confirman, el señor ABUD hasta interno se encontraba en Higuey cuando eso paso, y fijaos bien honorables magistrados todos los colindantes son familia del DR. [redacted]. El señor [redacted], se mantuvo siempre en reclamo de su inmueble, y el no termino de pagar porque el prestamista se murió, no porque eran cercanos, y luego lo desalojaron ilegalmente, se le puso una querella por violación de propiedad, y están ocupando la propiedad de modo ilegitimo porque aun

actualmente se encuentran violando la propiedad. …**EN MÉRITO**: A que también los que también Los jueces a-quo, del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, hacen una mala interpretación de la ley cuando exponen en su sentencia recurrida en su [redacted], [redacted], parte infine lo siguiente: d) En cuanto a la alegada cláusula de venta con pacto de retroventa, conforme se desprende del expediente y de la sentencia apelada, ciertamente no se ejerció este derecho en plazo oportuno, como indico la juzgadora, por tanto, la inercia del vendedor en su momento provoco que se materializara la irrevocabilidad de la venta, según las disposiciones contenidas en los artículos 1659 al 1661 del Código Civil dominicano, como bien fue valorado por la juez a-quo. ****** Tal y como puede verificarse, todo esto fue muy mal valorado por la juez a-quo ya que el préstamo fue en el año 2004, y los sacaron del inmueble en el año 2007, cuando aún no había culminado ni siquiera los cinco (5) años establecido por la ley para la retroventa, ya que solo había pasado solo tres (3) años del préstamo y este se mantenía pagando. **EN MÉRITO:** A que, si bien es cierto que con relación al presente caso existen varias copias de contratos de compraventa, de diversas fechas, referentes al mismo inmueble y que las firmas de cada una de las partes contratantes han sido acreditadas por notarios públicos legalmente autorizados, tal como se ha demostrado en el curso o desarrollo del proceso relativo al caso en cuestión, no menos verdaderos es también que la simulación de venta, respecto al inmueble de referencia, se ha materializado mediante la redacción de diversos actos de ventas en los que participan como supuestos compradores y presuntos vendedores, personas que realmente y efectivamente no tienen ningún interés en las operaciones jurídicas efectuadas, y una pista importante para ello es el hecho de que en cada uno de dichos contratos de venta, con un formato prácticamente idéntico, de la oficina jurídica del DR. [redacted], no se ha hecho constar siquiera los domicilios y/o residencias de la

Exp. núm.: 0154-21-00261
Solicitud núm.: 2025-R0530892
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

supuestas partes compradoras. **EN MÉRITO:** A que según ha sido juzgado por esa honorable Suprema Corte de Justicia, sobre la Simulación de la Venta, el hecho de que las firmas fueran legalizadas por notario público no constituye un obstáculo para la impugnación de la venta, y en tal sentido, en el caso examinado se probó la simulación de la venta de un inmueble por un padre a sus hijos por el hecho de que tres meses después de la venta el padre arrendó el inmueble y de que en un juicio posterior los hijos afirmaron que no estaban enterados de que su padre había arrendado la parcela. **EN MÉRITO:** A que igualmente el hecho de que las firmas en dicho documento fueran legalizadas por notario público, no constituye un obstáculo jurídico insuperable que impida la impugnación del mismo por simulación ni tampoco a desestimar los elementos de convicción que tiendan a establecerla; Que contrariamente a lo alegado por los recurrentes la simulación puede ser probada por todos los medios, tanto por testigos como por presunciones; (Sentencia No. 9, dictada por la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso. Tributario de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 13 de mayo de 1998, publicada en el Boletín Judicial No. 1050, Vol. II, páginas 419-420). **EN MÉRITO:** A que conforme lo establecido en el Art. 1156 del Código Civil, en las convenciones se debe atender más a la común intención de las partes contratantes, que al sentido literal de las palabras, motivo por el cual los jueces del fondo determinarán oportunamente si en la especie se trata de un negocio de préstamo o de un verdadero acto de venta.- **EN MÉRITO:** A que cabe señalar también, que según ha sido juzgado y establecido por la honorable Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, la prescripción de las acciones que una parte intenta con el propósito de hacer declarar la simulación de un contrato, prescribe a los veinte (20) años de acuerdo con lo que establece el artículo 2262 del Código Civil y no en virtud del artículo 1304 del mismo código. **EN MÉRITO:** A que en tal dirección y acorde con el contenido de la

Exp. núm.: 0154-21-00261
Solicitud núm.: 2025-R0530892
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Sentencia Núm. 4, dictada por la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 5 de Septiembre de 2007, publicada en el Boletín Judicial 1162, página 659: …**EN MÉRITO:** A que la simulación constituye un hecho consistente en la creación un acto simulado u ostensible que no se corresponde en todo o en parte con la operación real; o, en disfrazar, total o parcialmente, un acto verdadero bajo la apariencia de otro, sea fraudulentamente o no. **EN MÉRITO:** A que ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por la honorable Suprema Corte de Justicia, "que si es cierto, que en principio la prueba de la simulación debe ser hecha esencialmente mediante un contra escrito y no testimonio por ni presunciones cuando se trata de terrenos registrados, no es menos cierto también que cuando un acto de venta reúna las condiciones y formalidades que establece la ley, sin embargo, nada se opone a que el mismo sea declarado simulado y hecho en fraude de la persona que lo impugna, si de los hechos y circunstancias de la causa como ocurre en la especie, se desprende tal simulación;" … **EN MÉRITO:** A que sobre el tema de la simulación, ha sido establecido más recientemente por la honorable Suprema Corte de Justicia, lo siguiente: … **EN MÉRITO**: A que la jurisprudencia ha sido constante y reiterativa además, estableciendo y confirmando que en casos como el de la especie, una vez demostrada y establecida la simulación, procede declarar la nulidad del acto de la supuesta venta que la contiene, por fraude a los derechos del supuesto vendedor, por tratarse de que las partes convinieron en un préstamo y no una venta. Por lo que la sentencia recurrida debe de ser casada" (sic).

13. De la transcripción de los medios de casación propuestos se advierte que la parte recurrente al desarrollarlos se limita a formular agravios de manera ambigua y genérica, sin ofrecer una explicación concreta y detallada sobre el

origen de la supuesta infracción procesal que le atribuye a la sentencia impugnada.

14. En ese sentido, aunque la recurrente describe y menciona una supuesta falta de ponderación de documentos —entre ellos, la declaración escrita de posesión de fecha 2 de noviembre de 2020 realizada por la recurrida [redacted], esposa de [redacted], para fines de un saneamiento; el contrato de venta suscrito entre [redacted] y [redacted] en fecha 22 de enero de 1986; así como una certificación del Colegio de Notarios, entre otros— no explica de manera clara la relevancia jurídica de dichos documentos ni cómo el tribunal *a quo* habría omitido ponderarlos de forma adecuada.

15. Del mismo modo, la parte recurrente tampoco expone de qué manera, a partir de la valoración de esas documentaciones, podrían derivarse consecuencias jurídicas distintas a las establecidas por el tribunal *a quo*, ni refuta los fundamentos que sustentan el fallo recurrido. En tal sentido, la parte recurrente se limita a exponer una serie de hechos sin identificar de manera clara, directa y eficaz cuáles son los agravios o violaciones en que habría incurrido el tribunal *a quo* al dictar su sentencia. Tampoco precisa de

qué modo la alegada desnaturalización de los hechos se habría materializado en la decisión impugnada, ni cuál sería su incidencia en la solución del caso adoptada por la corte.

16. En ese contexto, aunque la parte recurrente invoca la existencia de desnaturalización y falsedad contractual ante el tribunal de alzada, no explica en qué medida los hechos o documentos mencionados habrían sido desnaturalizados, limitándose a presentar un relato fáctico desde su propia perspectiva y a formular críticas y argumentos conceptuales y doctrinales respecto de los elementos valorados por la corte. Incluso, la recurrente se refiere a hechos atribuibles a las partes—tales como presunta falsificación, engaños o coerción—sin precisar cómo tales circunstancias fueron introducidas y debatidas en el proceso, ni cómo habrían sido apreciadas por el tribunal, reflejando que dichos argumentos representan más bien su apreciación personal sobre lo que, a su juicio, debió realizar el tribunal *a quo* en la valoración probatoria.

17. Tales afirmaciones no constituyen, por sí mismas, una demostración de error en la aplicación de la ley ni de ilogicidad manifiesta. En conclusión, en cuanto a la supuesta ilogicidad señalada, la parte recurrente no demuestra cómo los razonamientos del tribunal *a quo* resultan contradictorios o

carentes de lógica jurídica, omisión que impide advertir la configuración de los vicios que afirma dirigir contra la sentencia recurrida.

18. En otro orden, la parte recurrente denuncia mala interpretación de la ley, sin señalar la norma legal vulnerada, circunscribiéndose a presentar argumentos fácticos y a transcribir criterios jurisprudenciales relativos a la simulación, pero sin dirigir a esta Tercera Sala, mediante una argumentación concreta a identificar y demostrar la incidencia del vicio con el dispositivo de la sentencia. En consecuencia, la parte recurrente no ha satisfecho la carga argumentativa mínima exigida para la viabilidad del aspecto de los medios de casación bajo análisis, al no precisar de manera clara y razonada en qué consiste la mala interpretación de la ley ni cómo esto habría sido cometido por el tribunal de alzada. Esta omisión impide valorar este y los demás vicios invocados, tornando el reproche planteado insustancial e imponderable.

19. Respecto de 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*[2]*;* en ese orden, sostiene además que, *son imponderables los medios de casación que resultan ser de imposible análisis,*

[2] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017.

desarrollados de manera muy difusa, insuficientemente sustentados, llenos de incoherencias y carentes, por tanto, de precisión[3]. Finalmente, se ha indicado 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 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].

20. En atención a lo expuesto, los medios transcritos resultan insuficientes e impiden a esta Tercera Sala examinarlo 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 el agravio denunciado, por violación al artículo 16 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, por lo que deben ser declarados inadmisibles.

21. En ese tenor, esta Tercera Sala ha sentado el criterio 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*

[3] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179.
[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

rechazo del recurso...; en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

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

23. En cuanto a la parte correcurrida [redacted], no ha lugar a estatuir sobre las costas por haber incurrido en defecto.

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 [redacted], todos de apellidos [redacted], actuando en calidad de continuadores jurídicos de [redacted], contra la sentencia núm. 202500097, de fecha 16 de abril de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del

Exp. núm.: 0154-21-00261
Solicitud núm.: 2025-R0530892
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor: a) del Dr. [redacted], abogado de la parte correcurrida [redacted] y [redacted], quien afirma avanzarlas en su totalidad; y a b) de los Lcdos. [redacted] y [redacted], abogados de la parte correcurrida [redacted], Clara, Eliezer, todos de apellidos [redacted], y [redacted].

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.

kr