REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0154-23-00444
Solicitud núm.: 2025-R0705973
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Esmérida [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0344

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

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted] contra la sentencia núm. 202500121 de fecha 21 de mayo de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0154-23-00444
Solicitud núm.: 2025-R0705973
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Esmérida [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 10 de julio de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por Esmérida Bartolina, Celestina, [redacted], todos de apellidos [redacted], y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 15 de agosto 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].

3. El magistrado Rafael Vásquez Goico, no firma la presente decisión, por no haber participado en su deliberación.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta y cancelación de certificado de título, en relación con la parcela núm. 24, Distrito Catastral núm. 5, municipio Hato [redacted], provincia Hato

Exp. núm.: 0154-23-00444
Solicitud núm.: 2025-R0705973
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Esmérida [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Mayor, incoada por Esmérida Bartolina, Celestina, [redacted] y [redacted], todos de apellidos [redacted], y [redacted] contra [redacted] y [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibó dictó la sentencia núm. 202400136 de fecha 8 de abril de 2024, que acogió la referida demanda, declarando simulados los contratos de ventas de fechas 31 de mayo de 2016, suscrito entre [redacted] y [redacted], y 30 de junio de 2016, suscrito entre [redacted] y [redacted] y, en consecuencia, ordenó al Registro de Títulos cancelar el certificado de título matrícula núm. [redacted], expedida a favor de [redacted], sobre los derechos de propiedad del referido inmueble y, en su lugar, expedir un nuevo certificado de título que ampare los mismos derechos en la siguiente forma y proporción: a) 16.66% a favor de [redacted]; b) 16.66% a favor de [redacted] Santana de Santana; c) 16.66% a favor de [redacted]; d) 16.66% a favor de [redacted]; e) 16.66% a favor de Esmerida [redacted]; y f) 16.66% a favor de [redacted].

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras Departamento Este la sentencia núm. 202500121 de fecha 21 de mayo de

Exp. núm.: 0154-23-00444
Solicitud núm.: 2025-R0705973
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Esmérida [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, pero rechaza, en cuanto el fondo, el recurso de apelación incoado por los señores [redacted] y [redacted] en contra de la Sentencia núm. 202400136, de fecha 8 de abril del año 2024, dictada por el Tribunal de Tierras de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo, y en consecuencia confirma en todas sus partes la sentencia recurrida. **SEGUNDO**: Condena al señor [redacted], al pago de las costas del procedimiento ordenándose su distracción y provecho a favor del abogado de la parte recurrida a los Licdos. [redacted], [redacted] y [redacted], quienes afirmaron haberlas avanzado en su totalidad. **TERCERO:** Ordena la publicación de esta sentencia, 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 quince (15) días" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Mala apreciación de los hechos e incorrecta aplicación del derecho. **Segundo medio**: Violación al artículo no. 55, ordinal 5to, de la Constitución de la República, de fecha 26 de enero de 2010. **Tercer motivo:** Falta de motivos. **Cuarto medio**: Falta de base legal" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: [redacted]**a Carbuccia**

Exp. núm.: 0154-23-00444
Solicitud núm.: 2025-R0705973
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Esmérida [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

7. Esta sala es competente para conocer del presente recurso de conformidad con lo establecido en los artículos 154 numeral 2 de la Constitución de la 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 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 Esmerida Bartolina, Celestina, [redacted], todos de apellidos [redacted], y [redacted], conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación[1].

9. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 300-25 de fecha 11 de julio de 2025 instrumentado por [redacted], alguacil de estrado de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hato Mayor, mediante el cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte recurrida, cuyo examen permite advertir que se notificó a Esmerida Bartolina, Celestina, [redacted] y [redacted],

[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.

todos de apellidos [redacted], y [redacted],

[redacted], provincia Hato Mayor, expresando el ministerial que, una vez allí, el acto fue entregado a [redacted], persona que manifestó tener calidad para recibirlo.

10. En ese sentido, al haberse efectuado el emplazamiento en fecha 11 de julio de 2025, el plazo de 10 días hábiles y francos vencía el 28 de julio de 2025, sin embargo, deben adicionarse 4 días por la distancia de 114 kilómetros que existe entre el municipio Hato [redacted] y el Distrito Nacional, lugar donde se encuentra la sede de la Suprema Corte de Justicia, resultando que el último día hábil para depositar el memorial de defensa era el 1 de agosto de 2025, por lo que, al haberse depositado en fecha 15 de agosto de 2025, es evidente que no se cumplió con el plazo establecido en el mencionado artículo 21 de la Ley de casación, por lo que procede declarar en defecto a la parte recurrida, quedando desechado el memorial de defensa depositado, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

VI. Sobre la admisibilidad del recurso de casación

En cuanto al interés casacional

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

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

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[3].

14. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintas y están, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad*[4].

15. Conviene destacar además 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 las relativas 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*[5].

[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[5] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1145, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

Exp. núm.: 0154-23-00444
Solicitud núm.: 2025-R0705973
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Esmérida [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

16. La inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso sino su rechazo, ello en vista de que este examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no de interés casacional trasciende el umbral de la inadmisión del recurso de casación, todo sobre la base de que se abordó si el medio de casación sometido está bien o mal fundado en derecho.

17. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia vicios cuya naturaleza, por un lado, es del tipo que origina un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en aspectos de su primero, segundo, tercer y cuarto medios de casación mala apreciación de los hechos, falta de ponderación de documentos, falta de motivos y falta de base legal; mientras que, por otro lado, plantea medios cuya naturaleza es del tipo que causa un interés casacional objetivo al argumentar en los demás aspectos de su primer medio violación del artículo 1134 del Código Civil.

VII. Sobre el recurso de casación

a) en cuanto a los medios de casación por violación a reglas que originan interés casacional para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales

Exp. núm.: 0154-23-00444
Solicitud núm.: 2025-R0705973
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Esmérida [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

(interés casacional presunto de conformidad con el primer acuerdo pleno no jurisdiccional suscrito por los jueces de esta Tercera Sala)

18. Para apuntalar varios aspectos de su primer, segundo y cuarto medios de casación, analizados conjuntamente por estar vinculados, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* no ponderó los documentos que fueron sometidos al debate oral, público y contradictorio en toda su magnitud entre los culaes figuraba la sentencia núm. 202300128 de fecha 30 de marzo de 2023 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo; copia de los contratos de venta de fechas 31 de mayo de 2016, suscrito entre [redacted] y [redacted], y 30 de junio de 2016, suscrito entre [redacted] y [redacted]; copia del certificado de título matrícula núm. [redacted]; copia de la cédula núm. [redacted], a nombre de [redacted] y copia de la cédula núm. [redacted] a nombre de [redacted] y que, al no hacerlo, violó lo dispuesto en el artículo 55 ordinal quinto de la Constitución ya que desconoció el derecho que tiene la parte recurrente como comprador a título oneroso y de buena fe; que al asumir los motivos del tribunal de primer grado no tomó en cuenta que este se volcó contra su propia decisión al admitir una demanda nueva ya que entendió erróneamente que se trataba de una demanda en determinación de herederos y partición de bienes, por lo

que no hizo una correcta apreciación de los hechos y aplicó erradamente el derecho, incurriendo inclusive en fallo extra *petita*; que no se tomó en cuenta que [redacted] frente a los documentos presentados tanto los relativos a la compra como el certificado de título, era un comprador de buena fe y a título oneroso, protegido por la ley y que nada le impedía comprar y conservar su derecho legalmente adquirido.

19. La valoración de los aspectos y medios reunidos requiere referirnos a las incidencias ocurridas en la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que Esmerida Bartolina, Celestina, José, [redacted], todos de apellidos [redacted], y [redacted], actuando en calidad de sucesores de [redacted], incoaron contra [redacted] y [redacted] una litis sobre derechos registrados en nulidad de los actos de venta de fechas 31 de mayo de 2016, suscrito entre [redacted] y [redacted] y 30 de junio de 2016 suscrito entre [redacted] y [redacted], así como la cancelación del certificado de título matrícula núm. [redacted], expedido a favor de [redacted] sobre los derechos de propiedad del referido inmueble, la cual fue acogida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibó mediante la sentencia núm. 202400136 de fecha 8 de

Exp. núm.: 0154-23-00444
Solicitud núm.: 2025-R0705973
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Esmérida [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

abril de 2024 en los términos descritos en parte anterior de esta sentencia, sustentando su decisión en esencia, en que conforme con la jurisprudencia establecida por la Suprema Corte de Justicia la venta de un inmueble hecha por un padre a favor de un hijo se considera simulada cuando se comprueba: a) un precio irrisorio; b) la no transferencia de la posesión; c) luego de la venta el vendedor es quien consiente una hipoteca sobre el inmueble; y d) no hubo registro de la transferencia hasta luego de la muerte del vendedor; que en el caso se verificaban varias de las condiciones establecidas por la alta corte como eran: a) para la apreciación del tribunal el precio convenido entre las partes en los contratos de venta por los montos de RD$60,000.00 y RD$70,000.00, era un precio irrisorio; y b) a pesar de que las ventas fueron realizadas en el año 2016, estas fueron inscritas en el Registro de Títulos en los años 2020 y 2022, posterior a la muerte de [redacted]; que en esas atenciones, al haberse comprobado que los contratos de venta mediante los cuales se transfirieron los derechos que pertenecían a [redacted], a favor de [redacted] fueron simulados, procedía que se declarara su nulidad, lo cual arrastraba la nulidad del certificado de título correspondiente y la restitución de los derechos a favor de dicha finada; que también la parte demandante solicitaba la transferencia a su favor del indicado inmueble y, en ese tenor, se verificaba que se trataba de un bien propio de la finada [redacted] y que en el expediente

constaban depositadas las correspondientes acta de defunción y de nacimiento, lo que demostraba la apertura de la sucesión; que en esas atenciones, a los fines de poner fin al conflicto jurídico existente entre las partes, procedía declarar a la parte demandante y [redacted], como las únicas personas con calidad para recibir y transigir los bienes relictos de la señalada finada, ordenándose la partición del inmueble; b) dicha decisión fue recurrida en apelación por [redacted] y [redacted], quienes en apoyo de su recurso argumentaron en esencia, que la parte demandante no tenía calidad ni derecho para demandar la nulidad y cancelación del certificado de título expedido a favor de la parte demandada ya que no formaron parte en la señalada convención; que no fue depositado ningún documento que demostrara que [redacted] no podía disponer de sus bienes ni que tuviera una imposibilidad de contratar, por lo que sus alegatos debían ser desestimados; que la parte demandante no depositó ningún documento en original ni mucho menos copia certificada, por lo que las fotocopias que constan en el expediente carecen de asidero jurídico ya que estas no hacen pruebas a menos que se acompañen con otras pruebas escritas, en razón de que es imponente inclusive la testimonial, tal y como lo establece la ley; mientras que de su lado la parte recurrida como medio de defensa argumentó en síntesis, que la parte recurrente pretendía justificar que la venta realizada a favor de

Exp. núm.: 0154-23-00444
Solicitud núm.: 2025-R0705973
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Esmérida [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted] fue efectuada para que este se convirtiera en colono del ingenio Pringamosa, lo cual carece de fundamento alguno y evidencia aún más la simulación realizada; que se trata de una venta ilegal y simulada ya que para el momento en que esta se realizó [redacted] tenía 91 años y sus hijos no tenían conocimiento de esto; que dicha señora no se encontraba en pleno ejercicio de sus facultades debido a que se encontraba postrada en una cama con un diagnóstico médico de insuficiencia cardiaca y fallos múltiples; que es sorprendente que tras la supuesta venta realizada a favor de Leopoldo Espaillat Riera este luego le vendiera los mismos derechos a [redacted], quien también es hijo de la finada [redacted]; decidiendo el tribunal *a quo* en la forma que consta en parte anterior de esta sentencia.

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

"En cuanto al objeto de la litis, que es la nulidad por simulación de los contratos de venta, el primero, de fecha 31 de mayo de 2016, suscrito entre los señores [redacted] y [redacted] y el segundo, de fecha 30 de junio del año 2016, suscrito entre este último y el señor [redacted]. sobre la parcela núm. 24. [redacted]. 5, municipio y provincia de Hato Mayor, este tribunal de acuerdo con el comportamiento de los señores [redacted] y [redacted], cuya confabulación inició con la compra realizada por el primero en fecha 31 de mayo de 2016 a la señora [redacted] y que en menos de un mes vendiera al señor [redacted], hijo de Matea, y que más grave aún, ambos

contratos de venta se hayan mantenido ocultos hasta después de la muerte de la señora Matea, deja entrever la intención de este último (Maximiliano) y permite advertir la realidad de los hechos. Que dichos elementos son suficientes para sospechar que los actos de venta de fecha 31 de mayo y 30 de junio ambos de 2016 son simulados y que tal como la jurisprudencia ha establecido, los jueces del fondo tienen, en principio, un poder soberano para interpretar los contratos, de acuerdo con la intención de las partes y los hechos y circunstancias de la causa, los cuales pueden extraer esta valoración tanto del documento argüido de simulación como del comportamiento adoptado por las partes. Como consecuencia de la nulidad decretada y al tratarse de un bien propio de la finada [redacted], el tribunal determino sus herederos y ordenó la partición del referido inmueble en igual proporción para cada uno de los demandantes e inclusive el demandando actual parte recurrente, posición a la cual este tribunal también se suma y a su vez confirma por los mismos motivos de la sentencia recurrida. Que este tribunal asume como correcta la interpretación hecha por el tribunal a quo, pues en la especie, la parte recurrente no aportó ante esta alzada, ni ante el tribunal a quo, elemento de prueba alguno tendente a probar sus pretensiones, siendo insuficientes por si solos los argumentos invocados en su defensa, razón por la cual hacemos nuestros los motivos dados por el juez de primer grado, transcrito precedentemente, de manera que ante la postura adoptada en la sentencia recurrida, rechaza en todas sus partes el recurso de apelación y confirma la sentencia recurrida" (sic).

21. Consta en la sentencia ahora impugnada que para fundamentar su decisión el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

Exp. núm.: 0154-23-00444
Solicitud núm.: 2025-R0705973
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Esmérida [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

"28. Para robustecer aún más lo arriba expresado, este tribunal hace acopio de lo indicado por la Suprema Corte de Justicia en la sentencia No. 50, del mes de abril de 1998, publicada en el [redacted]. 1049, en el sentido siguiente: "La venta de un inmueble que realiza un padre a favor de su hijo se considera simulada cuando son comprobados los siguientes hechos: precio irrisorio; no trasferencia de la posesión; después de la venta fue el vendedor quien consintió la hipoteca sobre una porción del inmueble; no hubo registro de la trasferencia hasta el intento hecho después de la muerte del vendedor". En el caso que nos ocupa, se verifican varias de las condiciones indicadas por la SCJ en esa sentencia a saber: a) si bien, no se estableció mediante tasación el valor del inmueble en cuestión, del precio convenido por las partes en las referidas ventas, a saber, RD$60,000.00 y RD$70,000.00. resulta ser irrisorio ante la apreciación de este Tribunal; que no obstante a que los contratos de venta haber sido suscrito en el año 2016, estos fueron inscritos en el Registro de Títulos en los años 2020 y 2022, posterior a la muerte de la señora [redacted]. 29. Al haberse determinado que los actos de venta en virtud de los cuales se transfirió la propiedad de la parcela núm. 24, del distrito catastral 5, del municipio Hato [redacted] una superficie de 109,571.00 metros cuadrados a favor del señor [redacted], fueron simulados, y que procede su nulidad; y esta nulidad arrastra consigo la nulidad de la inscripción y de la correspondiente emisión del certificado de título matricula núm. [redacted], a nombre de [redacted], y la restitución de dichos derechos a nombre de la finada [redacted]. 30. Las partes solicitan además, que el inmueble en cuestión sea transferido a favor de los señores Esmerida [redacted]. [redacted]. [redacted], [redacted] y [redacted], en su calidad de hijos y continuadores jurídicos de la finada [redacted]; sin embargo, en vista de que el señor [redacted], no obstante no constar en el expediente el acta de nacimiento que corrobore su calidad de hijo de la referida finada [redacted], es un hecho no controvertido entre las partes

que el mismo también hijo de [redacted]. 31. En tal sentido, y en vista de que el inmueble que nos ocupa, se trata de un bien propio de la finada [redacted], por lo cual no se requiere la es anuencia del cónyuge de la indicada finada; que en el expediente constan las actas de defunción y nacimiento, que demuestran la apertura de la sucesión de sus bienes, y la calidad de los señores Esmerida [redacted], como herederos de la referida finada; que la voluntad de esta era que la señora [redacted], también fuera beneficiada en la misma proporción que sus hijos, conforme al testamento marcado con el núm. 2, de fecha 6 de febrero de 1987, por ante el notario público, Dr. [redacted], el cual no fue atacado por la parte demandada; y que la calidad de hijo de la finada [redacted], del señor [redacted], fue establecida por ambas partes, en virtud de lo dispuesto en los artículos 731 y 745 del Código Civil y las pruebas aportadas; este tribunal, a fin de poner fin al conflicto que existe, procede declarar a los señores Esmerida [redacted] y [redacted], como las únicas personas con calidad legal para recibir y transigir los bienes relictos de la finada [redacted]. 32. No obstante, no figurar una propuesta de partición amigable entre las partes por el conflicto entre estas, el tribunal procederá a ordenar la partición de la parcela núm. 24, del distrito catastral 5, del municipio Hato [redacted], con una superficie de 109,571.00 metros cuadrados, otorgando a cada uno de los señores Esmerida [redacted], la proporción de un 16.66% del referido inmueble, en la forma en que se hará constar en el dispositivo de la presente decisión. 33. En cuanto a la solicitud de desalojo del señor [redacted], este tribunal entiende que, al ser tanto este como los señores

Exp. núm.: 0154-23-00444
Solicitud núm.: 2025-R0705973
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Esmérida [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Esmerida [redacted], beneficiarios del inmueble que se trata, procede rechazar dicha solicitud, e instar a las partes a que realicen el procedimiento de subdivisión, a fin de individualizar sus derechos dentro de la referida parcela núm. 24, del distrito catastral 5. del municipio Hato [redacted]" (sic).

22. En cuanto al aspecto relativo a que el tribunal *a quo* no valoró la sentencia núm. 202300128 de fecha 30 de marzo de 2023 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de El Seibo, es preciso indicar que ha sido jurisprudencia reiterada por esta Suprema Corte de Justicia que *para que un tribunal incurra en el vicio de falta de ponderación de un documento, es preciso que el mismo haya sido depositado por una de las partes en el expediente relativo al caso y que las partes hayan tenido la oportunidad de pronunciarse sobre el mismo*[6].

23. En la especie, contrario a lo alegado por la parte recurrente del examen íntegro de la sentencia impugnada no se advierte que la alegada sentencia núm. 202300128 haya sido depositada en el tribunal *a quo,* así como tampoco se acreditó ante esta corte de casación constancia de haber realizado su depósito en la alzada, por lo que ante tal escenario esta Tercera Sala se encuentra impedida de valorar los vicios denunciados, motivos por los cuales se declara inadmisible este aspecto de los medios reunidos.

[6] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0082, 25 de febrero 2022, BJ 1335

24. En cuanto al aspecto relativo a que no fueron valoradas la copia de la cédula núm. [redacted] a nombre de [redacted] y la copia de la cédula núm. [redacted] a nombre de [redacted], es oportuno destacar que ha sido criterio reiterado por esta alta corte que *la falta de ponderación de documentos solo constituye una causa de casación cuando se trate de piezas relevantes para la suerte del litigio, habida cuenta de que ningún tribunal está obligado a valorar extensamente todos los documentos que las partes depositen, sino solo aquellos que puedan ejercer influencia en el desenlace de la controversia*[7].

25. En el caso, la parte recurrente solo se limitó a alegar la falta de ponderación de los referidos documentos sin exponer de manera precisa, detallada y congruente qué información de especial trascendencia estos contenían que indudablemente hubieran influido en la suerte de lo decidido, por lo que esta Tercera Sala se encuentra impedida de ejercer de manera efectiva su control de legalidad, motivos por los cuales se declaran inadmisibles estos aspectos de los medios reunidos por carecer de fundamento ponderable.

26. En cuanto a los aspectos relativos a que el tribunal *a quo* no valoró los contratos de venta de fechas 31 de mayo de 2016, suscrito entre [redacted] y [redacted] y 30 de junio de 2016 suscrito entre [redacted] y [redacted], así como tampoco la

[7] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0082, 25 de febrero 2022, BJ 1335

Exp. núm.: 0154-23-00444
Solicitud núm.: 2025-R0705973
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Esmérida [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

copia del certificado de título matrícula núm. [redacted], del análisis de la sentencia impugnada se verifica que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, para formar su convicción en el sentido que lo hicieron, tanto el tribunal *a quo* como el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, cuyos motivos fueron asumidos, se apoyaron primordialmente en la valoración de los descritos contratos de fechas 31 de mayo de 2016, y 30 de junio de 2016, con base en los cuales determinaron que las transferencias realizadas sobre los derechos de propiedad de la parcela núm. 24, Distrito Catastral núm. 5, municipio Hato [redacted], provincia Hato Mayor, se trataban de una simulación ya que, a criterio de ambas jurisdicciones, de su contenido se constataba que el precio convenido en ambos actos para efectuar la venta del inmueble resultaba irrisorio. Asimismo, fue establecido que de la información contenida en el certificado de título matrícula núm. [redacted] registrado a favor de [redacted], se comprobaba que a pesar de que los mencionados contratos fueron suscritos en el año 2016, estos no fueron inscritos en el Registro de Títulos sino hasta los años 2020 y 2022, fecha para la cual ya se encontraba fallecida la titular original de los derechos [redacted], quien falleció en fecha 2 de noviembre de 2018 conforme con el acta de defunción depositada. Es decir, que al valorar los señalados documentos probatorios se establecieron como hechos que las referidas convenciones efectuadas sobre los derechos de propiedad del

inmueble se trataron de una confabulación para que el derecho recayera a favor de [redacted], quien al igual que la parte recurrida era hijo de [redacted] y que además la comprobación de la simulación se robustecía aún más por el hecho de que los contratos se mantuvieron ocultos hasta después de la muerte de [redacted], siendo estas apreciaciones realizadas por los jueces de fondo apoyados en su poder soberano de apreciación de la prueba; de ahí que esta corte de casación no ha detectado la configuración de los vicios denunciados, motivos por los cuales se desestiman estos aspectos de los medios reunidos.

27. En cuanto a los aspectos relativos a que, por un lado, el tribunal *a quo* no tomó en cuenta que la decisión dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original se contradecía a si misma ya que admitió como demanda nueva una demanda en determinación de herederos y partición de bienes y, por otro lado, que no tomó en cuenta la condición de tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe de [redacted], conviene precisar que ha sido establecido por esta Suprema Corte de Justicia que *no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión*

atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio con interés de orden público[8].

28. En la especie, del análisis íntegro de la sentencia impugnada no se advierte que lo relativo a la demanda nueva y la condición de tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe hayan sido aspectos objeto de debate en el tribunal *a quo* ya que, conforme se advierte, lo argumentado y valorado se refirió a la falta de calidad de la parte demandante primigenia por no ser parte en los actos de ventas impugnados; que no existía prueba de que [redacted] no consintiera la venta o estuviera imposibilitada para ello y que las pruebas aportadas solo figuraban en fotocopia sin existir ningún original o copia certificada; de ahí que al no haberse sometido al escrutinio de los jueces de fondo los argumentos planteados en la especie constituyen aspectos nuevos, cuyo examen está subordinado a que sean de orden público y cuyo cumplimiento se encuentre determinado por la ley, no siendo el caso; en consecuencia, estos aspectos de los medios reunidos resultan inadmisibles en casación.

29. En el desarrollo de su tercer medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil al solo limitarse a rechazar el recurso de apelación sin tomar en cuenta que la litis fue incoada por los continuadores

[8] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-0266, 31 de marzo 2022. BJ. 1336.

Exp. núm.: 0154-23-00444
Solicitud núm.: 2025-R0705973
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Esmérida [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

jurídicos de la finada [redacted], por lo que no tienen calidad ni derecho para impugnar una convención solo pactada por la parte recurrente y en las cuales no forman parte.

30. En cuanto a lo argumentado en este medio, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que para el tribunal *a quo* rechazar el medio de inadmisión por falta de calidad que le fue propuesto, estableció lo que textualmente se transcribe a continuación:

"La parte recurrente solicita en el primer ordinal de sus conclusiones se declara inadmisible o irrecibible la instancia ponderativa que da inicio al presente proceso, en atención al combinación de los artículos 44 de la Ley 834 y 62 de la Ley 108-05; respecto de esta pretensión, primero destaquemos el contenido de los citados artículos que en combinación expresan: "Constituye a una inadmisibilidad todo medio que tienda a hacer declarar al adversario inadmisible en su demanda, sin examen al fondo, por falta de derecho para actuar, tal como la falta de calidad, la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado, la cosa juzgada". Como bien hemos indicado anteriormente, los referidos artículos se refieren a un grupo de inadmisibilidades; que entre las inadmisibilidades identificadas en el citado artículo se observa la falta de calidad, solicitud que fue realizada por la parte demandada hoy recurrente en el tribunal a quo y rechazada en el motivo núm. 17 de la sentencia recurrida que dice: "En ese sentido, nuestra Suprema Corte de Justicia estableció que, en el ámbito de las sucesiones, la calidad para accionar resulta cuando el accionante ha demostrado tener vocación sucesoral ... (Cas. Civ. Núm. 175,25 junio 2014. [redacted]. 1243). Criterio compartido por este tribunal por su pertinencia para fijar posición respecto a la aptitud para accionar: que, en la especie, de la documentación antes descrita, se advierte que los demandantes han podido demostrar su

vinculación hereditaria con la finada [redacted], quien figuraba como propietaria del inmueble que nos ocupa...” (sic).

31. En cuanto a la alegada violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil es preciso destacar que dicho artículo quedó subsumido en el artículo 98 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el cual establece el requisito de la motivación de las sentencias dictadas en esa jurisdicción siendo este el artículo aplicado en esta materia; que aclarado este punto, es criterio jurisprudencial que *una sentencia adolece del vicio de falta de base legal, cuando los motivos dados por los jueces no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la aplicación de la ley, se hayan presentes en la decisión, ya que este vicio no puede provenir sino de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de los textos legales aplicados*[9].

32. De los motivos expuestos por el tribunal *a quo* se establece que, en efecto, esta Suprema Corte de Justicia ha establecido el criterio de que *en el ámbito de las sucesiones, la calidad para accionar resulta cuando el accionante ha demostrado tener vocación sucesoral*[10]. Del mismo modo, ha sido establecido que *para establecer el alcance de la relatividad de las convenciones con respecto a los terceros, solo basta distinguir entre los que directamente han participado de la convención originaria y aquellos que en razón de un acto o hecho jurídico ulterior han quedado*

[9] SCJ. Primera Sala, sent. núm. 20, 13 de junio 2012. BJ. 1219.
[10] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 175, 25 de junio 2014, BJ. 1243

colocados en una situación que afecta sus intereses. Un tercero en un contrato puede invocar en su beneficio un hecho jurídico generado por un contrato del cual no ha sido parte, pero que le puede afectar[11].

33. En la especie, se constata que el tribunal *a quo* conforme con las actas del estado civil depositadas pudo comprobar la calidad de sucesores de Esmerida Bartolina, Celestina, [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted] y [redacted], respecto de los derechos de [redacted]. Asimismo, de los hechos y pretensiones consignados en la demanda primigenia se verificaba que mediante esta se procuraba la nulidad de los contratos de venta de fechas 31 de mayo de 2016, suscrito entre [redacted] y [redacted] y el contrato de venta de fecha 30 de junio de 2016 suscrito entre [redacted] y [redacted], por alegadamente haberse realizado en detrimento de los derechos de [redacted]; por lo que al haberse comprobado, por un lado, la calidad de sucesores de la actual parte recurrida de los derechos de [redacted] y, por otro lado, que la litis primigenia procuraba obtener la nulidad de los referidos contratos por haberse suscrito en perjuicio de los derechos de [redacted] y, por tanto, de sus derechos como sucesores de esta, no cabe dudas que tal y como fue correctamente determinado por el tribunal *a quo,* estos reunían la calidad

[11] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 51, 27 de abril 2012, BJ. 1217

suficiente para accionar en justicia e incoar la presente litis, motivos por los cuales se desestima este medio.

b) en relación con los medios de casación sobre el cual el recurrente tiene que justificar interés casacional al tenor del artículo 10.3 de la Ley 2-23, al no beneficiarse del interés casacional presunto por su naturaleza

34. Para apuntalar un aspecto de su primer medio de casación la parte recurrente alega que el tribunal *a quo* violentó las disposiciones del artículo 1134 del Código Civil; en ese sentido, tras la debida ponderación del aspecto del medio de casación, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia advierte que no concurre la presencia de un interés casacional objetivo el cual tenga por objeto la formación de la jurisprudencia, pues se advierte que la parte recurrente solo se limitó a alegar la violación de la referida norma, prescindiendo del establecimiento concreto, certero y directo de alguna de las modalidades que permiten los literales del artículo 10 numeral 3) de la Ley núm. 2-23 para el acceso del recurso de casación, es decir, sin justificar en modo alguno de qué forma el fallo impugnado se encuentra en oposición con la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia, la necesidad imperiosa de la creación de doctrina a partir de una norma jurídica o dado que la sentencia impugnada resuelve puntos y cuestiones sobre las cuales existe jurisprudencia contradictoria, por lo que al no superar los

presupuestos de admisibilidad, se declara inadmisible el aspecto del medio por falta de interés casacional objetivo y, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

35. De conformidad con lo establecido en el párrafo del artículo 55 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, si la única parte recurrida gananciosa hace defecto, o compareciendo no pide condenación en costas, no habrá lugar a estatuir sobre estas, lo que aplica en la especie.

VIII. 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

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 202500121, de fecha 21 de mayo de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Exp. núm.: 0154-23-00444
Solicitud núm.: 2025-R0705973
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Esmérida [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Firmado: [redacted]a Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., 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.

Ber