REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0898441
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Instituto de Desarrollo y Crédito Corporativo (Idecoop) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0398

[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 Antonio 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 **26 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] contra la sentencia núm. 2025-0178 de fecha 8 de julio de 2025,

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0898441
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Instituto de Desarrollo y Crédito Corporativo (Idecoop) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de agosto de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo de Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], la Cooperativa Agropecuaria Río San Juan, Inc., representada por el Instituto de Desarrollo y Crédito Cooperativo (Idecoop), representado por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 11 de septiembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada por los Dres. [redacted] y [redacted], actuando en su propio nombre y representación, mediante memorial depositado en

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0898441
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Instituto de Desarrollo y Crédito Corporativo (Idecoop) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

fecha 15 de septiembre de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia.

4. Mediante dictamen de fecha 10 de diciembre de 2025, suscrito por la Lcda. Fadulia [redacted], la Procuraduría General de la República consideró que procede rechazar el presente recurso de casación.

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en reivindicación de inmueble, en relación con la parcela núm. 89, Distrito Catastral núm. 2, municipio Río San Juan, provincia María Trinidad Sánchez, incoada por [redacted], los últimos tres actuando en calidad de continuadores jurídicos de [redacted] contra la Cooperativa Agropecuaria Río San Juan, Inc. y el Instituto de Desarrollo y Crédito Corporativo (Idecoop), el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Sánchez Ramírez dictó la sentencia núm. 2024-0467 de fecha 5 de agosto de 2024, que rechazó la demanda.

6. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0898441
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Instituto de Desarrollo y Crédito Corporativo (Idecoop) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2025-0178 de fecha 8 de julio de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: Se rechaza en cuanto al fondo, el recurso de apelación, interpuesto en fecha 16/09/2024, por los señores [redacted], en su calidad de continuadores jurídicos del finado [redacted]; y los señores [redacted], a través de su abogado [redacted], en contra de la Sentencia Núm. 2024-0467, dictada en fecha cinco (05) de agosto del dos mil veinticuatro (2024), por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Sánchez Ramírez, en virtud de las razones precedentemente expuestas en el cuerpo de esta sentencia. **SEGUNDO**: Se rechazan en cuanto al fondo las conclusiones vertidas por la parte recurrente en la audiencia de fecha 21 de mayo del 2025, por el Licdo. [redacted] en representación del [redacted] quien a su vez representa a los señores, [redacted], en su calidad de continuadores jurídicos del finado [redacted]; y los señores [redacted], en virtud de los motivos expuestos anteriormente. **TERCERO**: Se acogen las conclusiones de fondo vertidas por la parte recurrida en audiencia de fecha 21 de mayo del 2025, por la parte recurrida la COOPERATIVA AGROPECUARIA, INC. RIO SAN JUAN, INSTITUTO DE DESARROLLO Y CREDITO COORPORATIVO (IDECOOP), representada por a los Licdos. [redacted], esta última actuando a su vez en su propia representación, y Dres. [redacted], ambos actuando en su nombre y representación, por las razones que

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0898441
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Instituto de Desarrollo y Crédito Corporativo (Idecoop) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

anteceden. **CUARTO**: Se condena a la parte recurrente, señores, [redacted], en su calidad de continuadores jurídicos del finado [redacted]; y los señores [redacted], al pago de las costas de procedimiento, ordenando su distracción en favor y provecho de los abogados de la parte recurrida los Licdos. [redacted], esta última actuando a su vez en su propia representación, y Dres. [redacted], ambos actuando en su nombre y representación, quienes / afirman haberlas avanzado en su totalidad. **QUINTO**: Se ordena a la Secretaría General de este Tribunal, comunicar la presente Sentencia al Registro de Títulos de Nagua, para los fines indicados en el artículo 100 párrafos 1 y II del Reglamento General Núm. 787-2022 de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria para su fiel cumplimiento, conforme la resolución dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia. **SEXTO**: Se confirma, la sentencia marcada con el Núm. 2024-0467, dictada en fecha cinco (05) de agosto del dos mil veinticuatro (2024), por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Sánchez Ramírez, con relación a la parcela de referencia, cuyo dispositivo es el siguiente: "Primero: RECHAZAR la presente Litis Sobre derechos Registrados intentada por la parte demandante dentro del ámbito de la parcela No. 89 del DC No. 2 del Municipio de Cabrera, por improcedente, mal fundada y carente de base legal, por los motivos externados en el cuerpo de esta decisión. Segundo: CONDENAR a la parte demandante al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho de los LICDOS. MARIA ESTERVINA HRNANDEZ PIMENTEL, [redacted] Y JOHEDINSON [redacted]. Tercero: ORDENAR al registro de títulos de María Trinidad Sánchez lo siguiente: a) MANTENER con toda fuerza y valor jurídico la constancia anotada matricula [redacted], a favor de LICDA.

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0898441
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Instituto de Desarrollo y Crédito Corporativo (Idecoop) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted]; LICDAMARIA ESTERVINA [redacted]; COOPERATIVA AGROPECUARIA RIO SAN JUAN y el LICDO. NARDO AUGUSTO MATOSBELTRES, con una extensión de terreno que mide 1,236.94 MTS2., dentro del ámbito de la parcela No. 89 del DC No.2 de Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez. b) CANCELAR cualquier nota preventiva producto de la presente litis" (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación al principio de seguridad jurídica, registral y de tercer adquiriente de buena fe a título oneroso. **Segundo medio**: Inobservancia de las formas sustanciales del proceso y violación de reglas de procedimiento. **Tercer medio**: Insuficiencia de motivos y omisión de estatuir. **Cuarto medio**: Contradicciones en las conclusiones de las partes hoy recurridas por el juez aquo, corte *aquo*, con las conclusiones *in voce* y las litiis, inmutabilidad del proceso. **Quinto medio**: Violación al derecho de defensa" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel R. Herrera Carbuccia**

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.: [redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0898441
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Instituto de Desarrollo y Crédito Corporativo (Idecoop) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

V. Sobre la admisibilidad del recurso de casación

En cuanto al interés casacional

9. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si 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.

10. 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*[1].

11. 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.*

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

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0898441
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Instituto de Desarrollo y Crédito Corporativo (Idecoop) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de 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].

12. 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*[3].

13. 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 lo relativo a la omisión*

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

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

14. En ese sentido, conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente en sus medios de casación plantea vicios cuya naturaleza es del tipo que origina un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar violación al principio de la seguridad jurídica registral y al tercer adquiriente de buena fe, inobservancia de las formas y reglas sustanciales del procedimiento, insuficiencia de motivos, omisión de estatuir, contradicción en las conclusiones, violación a la inmutabilidad del proceso y del derecho de defensa; de ahí que su examen es directo sin que sea necesario el denominado examen de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento jurídico, en tanto que se trata de situaciones que corresponden al interés casacional presunto, según resulta del artículo 12 de la referida ley de casación.

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

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0898441
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Instituto de Desarrollo y Crédito Corporativo (Idecoop) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

15. Para apuntalar su primer, segundo y quinto medios de casación, analizados conjuntamente por la solución que se adoptará, la parte recurrente argumenta lo que textualmente se transcribe a continuación:

"a) Los recurrentes sus derechos de propiedad fueron adquiridos en los años 2007 y 2008; mediante ventas en públicas subasta t agotando en un caso un proceso de venta de un menor con el aval de certificaciones de no cargas y gravamen y como se evidencia en su constancia notada y certificado de títulos, la sentencia que se deriva del poder de cuota litis de la parte recurrida fue del año 2012 y nunca le fue notificada a los hoy recurrentes ni fueron parte de ningún proceso, esa presunción en este caso jures ut iure no ha sido destruida con argumentos jurídicos la condición de tercer adquiriente de buena fe y a títulos oneroso. b) La Suprema Corte de Justicia ha sido reiterativa sobre la condición del tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso, como es el caso de la especie, al declarar decisión del 18 de Enero del año 2006; [redacted]. 1142 Páginas 982-991; La omisión por parte del Registrador de Títulos, de hacer constar en el certificado de título o constancia anotada que ampara un inmueble una oposición, constituye una falta que no puede perjudicar al tercero que compra dicho inmueble siendo de buena fe. Por tales motivos este medio de casación debe ser acogido… a) Al observar los motivos de este recurso queda demostrado, que la sentencia [redacted]0226 de fecha 26 del mes de junio del año 2012; emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original de Nagua, la que ordenó en base a un poder de cuota litis, la transferencia de los derechos de los hoy recurrentes sin haber emanado una decisión de un juez, el Registrador de títulos de Nagua de la época de manea ultra y extra petita realizó los asientos a favor de los recurridos, la omisión de notificarla a los hoy recurrentes, ese solo hecho es un motivo de casación por una incorrecta aplicación de la Norma Registral, la Constitución Dominicana. Nadie puede ser juzgado sin ser oído. A la tutela judicial efectiva, el debido proceso de

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0898441
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Instituto de Desarrollo y Crédito Corporativo (Idecoop) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Ley, a las reglas de procedimientos que son de carácter restrictivas. b) Que los hoy recurridos ser beneficiados con la sentencia ut supra, No. [redacted]0226; antes de transferirse los derechos debieron notificar a los hoy recurrentes, hacerles oponible la sentencia, ya que ellos habían adquiridos los derechos de propiedad primero de forma correcta cumplimiento con todos los procesos de Ley. Por tales motivos este medio de casación debe ser acogido, anular la sentencia y enviar a otro Tribunal Superior de Tierras… a) En la audiencia de audición de testigos los señores hoy diputado señor [redacted], el empresario [redacted], y el ganadero señor [redacted], se presentó una lista para ser escuchados, ya que el año 1997 fueron las personas que vendieron los dos porciones de terrenos hoy en litis, ventas que fueron destinadas para pagar acreencia de la COOPERRATIBA AGROPECUARIO DE RÍO SAN JUAN, INC., el día de la comparecencia de testigos, el diputado [redacted] presentó una excusa ya que estaba en una sesión y el testigo [redacted] presentó una constancia de una clínica de mucho prestigio de la Capital y se anuló esa fase procesal sin motivos justificativos, esos testigos podrían aportar datos valiosos al proceso ya que fueron las personas que vendieron a los primero adquirientes. Este hecho tan sustancial para traer claridad al proceso desde el comienzo año 1997, fecha de las ventas hasta la actualidad, a nuestro criterio y juicio ese solo hecho es un motivo para anular la sentencia del Tribunal Superior de Tierras y Casar con envío por fragante violación a ese derecho" (sic).

16. Es preciso indicar que ha sido jurisprudencia reiterada por esta Suprema Corte de Justicia que *son imponderables los medios de casación que resultan ser de imposible análisis, desarrollados de manera muy difusa, insuficientemente*

sustentados, llenos de incoherencias y carentes, por tanto, de precisión[5]. De igual modo, 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*[6].

17. En ese tenor, se comprueba que la parte recurrente en su primer, segundo y quinto medios de casación solo se limitó a argumentar cuestiones de hecho relativas a la argüida ilegalidad cometida por el Registro de Títulos; a las alegadas actuaciones que debieron ser realizadas por la parte recurrida al momento de transferir a su favor los derechos de propiedad del inmueble de referencia y, a pesar de que invoca violación de su derecho de defensa, no expone en modo alguno en qué fecha fue celebrada la audiencia en la que se manifestó tal transgresión, ni mucho menos cuáles fueron los motivos utilizados por el tribunal *a quo* para anular la audiencia de testigos, tal y como alegadamente se aduce que ocurrió; de modo que al no haberse invocado de manera directa, lógica, detallada y coherente en los medios reunidos algún vicio o irregularidad contra los motivos que sustentan la sentencia impugnada y que permitan a esta Tercera Sala de la Suprema

[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179
[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320

Corte de Justicia ejercer de manera efectiva su control de legalidad, procede que estos se declaren inadmisibles por carecer de fundamento ponderable.

18. En el desarrollo de su tercer y un aspecto de su cuarto medios de casación, analizados conjuntamente por estar vinculados, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en insuficiencia de sus motivaciones debido a que no argumentó de manera suficiente cómo la parte recurrida obtuvo sus derechos de propiedad para así destruir la calidad de adquiriente de buena fe de la parte recurrente; que hubo omisiones y falta de estatuir sobre varias certificaciones de estado jurídico que daban cuenta que la parte recurrente había comprado el inmueble libre de cargas y gravámenes.

19. La valoración del medio y aspecto reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que [redacted], [redacted] y [redacted], en calidad de continuadores jurídicos del finado [redacted], incoaron contra la Cooperativa Agropecuaria Río San Juan, Inc. y el Instituto de Desarrollo y Crédito Corporativo (Idecoop), una litis sobre derechos registrados en reivindicación de la parcela núm. 89, Distrito Catastral núm. 2, municipio Río San Juan,

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0898441
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Instituto de Desarrollo y Crédito Corporativo (Idecoop) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

provincia María Trinidad Sánchez, la cual fue rechazada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Sánchez Ramírez, mediante la sentencia núm. 2024-0467 de fecha 5 de agosto de 2024, sustentando su decisión en esencia, en que si bien en el expediente constaba depositada una certificación de estado jurídico del inmueble expedida por el Registro de Títulos donde no se expresaba ninguna anotación al momento de la venta a favor de la parte demandante, no menos cierto era que en la especie había quedado debidamente demostrado en la instrucción del proceso que cuando [redacted] vendió sus derechos en el año 2006 a favor de la parte demandante, ya para esa fecha dicho señor no contaba con derechos registrados sobre el inmueble por haber sido cancelados y sacados de su patrimonio mediante la sentencia civil núm. 28-2023 de fecha 5 de marzo de 2003 dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de María Trinidad Sánchez, que ordenaba el registro de los derechos a favor de la Cooperativa Agropecuaria Río San Juan, Inc. y, posteriormente, por efecto de la sentencia núm. 144 de fecha 30 de abril de 2004 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, estos fueron debidamente registrados; de ahí que en virtud del artículo 1599 del Código Civil el cual dispone que la venta de la cosa de otro es nula, pudiendo ser aplicado en el caso para dejar sin efecto la segunda venta,

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0898441
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Instituto de Desarrollo y Crédito Corporativo (Idecoop) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

procedía rechazar las pretensiones formuladas por la parte demandante por improcedentes y mal fundadas; b) dicha decisión fue recurrida en apelación por [redacted], quienes en apoyo de su recurso argumentaron en síntesis, que antes de realizar la compra del inmueble se aseguraron de solicitar una certificación de estado jurídico del inmueble en las oficinas del Registro de Títulos de Nagua, siendo emitido por dicho órgano el indicado documento que daba cuenta de que el inmueble no tenía afectaciones, ni cargas ni gravámenes, lo cual motivó a que fuera realizada la compra; que la parte recurrida creó una acción inversa e inherentes desiguales, al perseguir sus propias ventas, generando así un enriquecimiento sin causa a su propio favor y una actuación de mala fe que viola los principios legales de las convenciones y de las obligaciones bilaterales y sinalagmáticas como son los acuerdos y contratos, irrespetando los principios pilares de los contratos como son la buena fe, la irretroactividad, la garantía y la obligación de lo que se pacta; que la parte recurrida ha estado procurando desalojar a adquirientes de buena fe, violando el tracto registral desde el primer comprador hasta el último, solo por el simple hecho de tener un atractivo comercial de importancia; que la parte recurrente compró de buena fe el

inmueble en pública subasta; que los compradores de buena fe y a título oneroso son intocables por imperio normativo; que la ejecución de una sentencia vincula solo a aquellos que han sido parte en el proceso, por lo que es bien sabido en este caso que la parte recurrente no formó parte de esos proceso en los que resultó beneficiada la parte recurrida, de modo que esas decisiones no pueden serle oponibles; que el juez de primer grado debió tutelar los derechos nacidos de la licitud de la compra realizada y jamás permitir arbitrariedades nacidas del abuso de derecho ejercido de forma temeraria; mientras que de su lado la parte recurrida solicitó el rechazo del recurso por improcedente, mal fundado y carente de base legal; 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:

"13. Que esta Corte no solo está conteste con los motivos externados por el juez a-quo en la sentencia impugnada, sino que asume su criterio, entendiendo que dicha decisión fue dada en base a la normativa vigente de esta materia y apegada en su totalidad al derecho, y que además esta Corte se ha percatada que no fueron acreditadas en esta instancia documentaciones diferentes a las aportadas en primer grado, por lo que en ese sentido nos apegamos a la ponderación externada por tribunal a-quo y cada uno de estos elementos probatorios que conforman el expediente, entendiendo que ha sido la correcta, de lo que se desprende que procede

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0898441
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Instituto de Desarrollo y Crédito Corporativo (Idecoop) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

rechazar las conclusiones invocadas en audiencia de fecha 21 de mayo del 2025, por la parte recurrente señores, [redacted], [redacted] y [redacted], en su calidad de continuadores jurídicos del finado [redacted]; y los señores [redacted] y [redacted], a través de su representante, y con ellas el recurso mismo sobre la base de las consideraciones antes descritas. 14. En virtud de lo anterior procede acoger las conclusiones vertidas en fecha 21 de mayo del 2025, por la parte recurrida la COOPERATIVA AGROPECUARIA, INC. RIO SAN JUAN, INSTITUTO DE DESARROLLO Y CREDITO COORPORATIVO (IDECOOP), representada por a los Licdos. [redacted] y [redacted], esta última actuando a su vez en su propia representación, y Dres. [redacted] y [redacted], ambos actuando en su nombre y propia representación, ya que sus pretensiones se basan en el rechazo del recurso de apelación y la confirmación de la sentencia dictada por el tribunal de primer grado, siendo esto lo procedente en el caso de la especie, así como también procede acoger lo referente a la condenación de la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento en favor de los abogados de la parte recurrida, por haberlas avanzado en su mayor parte. 16. "Que no constituye una violación al derecho de defensa, el hecho de que los jueces de alzada adopten los motivos expuestos por el juez de Primer Grado, aunque no los reproduzcan, si se comprueba que la decisión que revisan se ajusta a los hechos y a la ley…" (sic).

21. Consta depositada en el expediente formado con motivo del presente recurso de casación una copia certificada de la sentencia dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Sánchez Ramírez, en la cual

se verifica que dicho tribunal fundamentó su decisión en los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"10. Que yéndonos al fondo de la presente litis y en cuanto al alegato principal de la parte demandante la cual solicita: PRIMERO: Declarar en cuanto a la forma, buena y valida la demanda en nulidad de inscripción por cancelación de certificados de títulos que la sentencia ni le eran oponibles y restitución de los derechos de propiedad de los señores [redacted], por haber sido hecha conforme al derecho y la ley que rige la materia; SEGUNDO: Ordenar, en cuanto al fondo y mediante sentencia a intervenir, lo siguiente: a) La nulidad de inscripción de la ordenanza que cancelo los derechos de propiedad de los señores [redacted], en virtud de que esa decisión ni le era oponible; b) y en consecuencia la restitución de esos derechos a favor de los demandante. Que, en cuanto a esta pretensión, la parte demandante alegan lo siguiente: La suprema Corte de Justicia ha sido reiterativa sobre la condición del tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso, al declarar decisión del 18-01-2006, B. J. 1142 páginas 982-991; la omisión por parte del registrador de títulos de hacer constar en el certificado de título o constancia anotada que ampara un inmueble una oposición, constituye una falta que no puede perjudicar al tercero que compra dicho inmueble siendo de buena fe. Existe en el derecho registrar la máxima: primero en tiempo, primero en derecho. Fundado en el principio de propiedad registral Que si bien esto es cierto, por haberse comprobado por los documentos que reposan en el expediente, no menos cierto es que con relación a estos hechos que plantea la parte demandante, la máxima de derecho registral que reza primero en tiempo, primero en derecho y con relación al otro aspecto de la certificación expedida por el registro de títulos,

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0898441
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Instituto de Desarrollo y Crédito Corporativo (Idecoop) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

donde no expresa anotación al momento de la venta, no menos cierto es que excepcionalmente no tiene aplicación en el caso de la especie, en virtud de que quedó demostrado en la instrucción de este proceso contradictorio celebrado al efecto de que cuando el señor [redacted] vende sus derechos en el 2006 a los demandantes cuando ya esos derechos no le pertenecían por haber salido de su patrimonio por ser cancelados por civil No. 28-2023 de fecha 05-03-2003 de la cámara civil y comercial del juzgado de primera instancia de María Trinidad Sánchez que adjudica los derechos del señor [redacted] a favor del señor [redacted], y en consecuencia registra esos derechos a favor de la COOPERATIVA AGROPECUARIA RIO SAN JUAN, y por efecto de la sentencia no. 144 del Tribunal Superior de Tierras del departamento Norte de fecha 30-04-2024. Lo cual configura la venta de la cosa ajena establecida en el artículo 1599 del código civil dominicano el cual establece "La venta de la cosa de otro, es nula; puede dar lugar a daños y perjuicios, cuando el comprador ignora que fuese de otro". Principio que cuando aplica ha de producir dejar sin efecto la segunda venta. Aun cuando este haya registrado primero. En tal sentido este tribunal entiende pertinente rechazar las conclusiones presentada por la parte demandante en contra de los demandados por improcedente y mal fundada, por los motivos expuestos" (sic).

22. En cuanto al aspecto relativo a la falta de motivación debido a que el tribunal *a quo* no justificó adecuadamente cómo la parte recurrida obtuvo sus derechos para así desconocer la condición de adquirientes de buena fe de la parte recurrente, es preciso indicar que ha sido jurisprudencia establecida y reiterada por esta Suprema Corte de Justicia que *la condición de adquiriente de buena fe es una cuestión de hecho sobre la cual los jueces tienen*

soberana apreciación, que escapa al control de casación[7]*;* de igual manera, es importante resaltar en este caso que *la apreciación de los documentos de la litis es una cuestión de hecho exclusiva de los jueces de fondo cuya censura escapa al control de la casación, siempre que en el ejercicio de dicha facultad no se haya incurrido en desnaturalización*[8]*;* de ahí que ha sido reconocido que *los jueces de fondo pueden acoger los testimonios y documentos que a su juicio le resulten creíbles y acordes con los hechos de la causa y dar a esto el sentido real de su contenido y descartar las que consideren inverosímiles, sin que al hacerlo incurran en desnaturalización o que en su valoración le otorguen más categoría a un medio que a otro*[9]*.*

23. En el caso, del análisis de la sentencia impugnada así como la dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, cuyos motivos fueron asumidos por el tribunal *a quo,* se verifica que para los jueces de fondo no reconocer la condición de tercer adquiriente de buena fe de la parte recurrente y validar el derecho de propiedad sobre el referido inmueble a favor de la parte recurrida, establecieron que durante la instrucción del proceso fueron aportados al expediente, por un lado, la sentencia civil núm. 28-2023 de fecha 5 de marzo de 2003 dictada por la Cámara Civil y

[7] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 17, 9 de noviembre 2012, BJ. 1224; Tercera Sala, sent. núm. 133, 24 de marzo 2021, BJ. 1324
[8] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. SCJ-TS-22-1122, 31 de octubre 2022, BJ. 1343
[9] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. SCJ-TS-22-0941, 30 de septiembre 2022, BJ. 1342

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0898441
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Instituto de Desarrollo y Crédito Corporativo (Idecoop) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Comercial del Juzgado de Primera Instancia de María Trinidad Sánchez, la cual ordenaba el registro de los derechos del inmueble a favor de la Cooperativa Agropecuaria Río San Juan, Inc. y, por otro lado, la sentencia núm. 144 de fecha 30 de abril de 2004 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, la cual disponía el registro de los derechos a favor de dicha entidad. En ese sentido, al ambos documentos ser valorados de manera conjunta por los jueces de fondo, estos estimaron que aun cuando en el expediente constaba depositada una certificación de estado jurídico del inmueble que daba cuentas que al momento en que la parte recurrente adquirió sus derechos de propiedad de manos de [redacted] mediante contrato de compraventa realizado en el año 2006, la cual indicaba que se encontraba libre de cargas y gravámenes, no era razón suficiente para desconocer que ya para el año 2003 los derechos de propiedad que poseía dichos señor sobre el inmueble habían sido cancelados y salido de su patrimonio, en virtud de la mencionada sentencia civil y luego en el año 2004, en virtud de la mencionada decisión núm. 144, dichos derechos fueron registrados a favor de la Cooperativa Agropecuaria Río San Juan, Inc.

24. Conforme con lo anterior y contrario a lo alegado por la parte recurrente, se verifica que los jueces de fondo justificaron adecuadamente los motivos

que los llevaron a no reconocer la condición de tercer adquiriente de buena fe de la parte recurrente y mantener a favor de la parte recurrida los derechos de propiedad sobre el inmueble, siendo esta una valoración que se encontraba dentro de su poder soberano de apreciación de las pruebas para determinar si una parte reúne o no las condiciones necesarias para ser investido con dicha protección registral y respecto de lo cual esta corte de casación no ha detectado vicio alguno, motivos por los cuales se desestima este aspecto de los medios reunidos.

25. En cuanto al aspecto relativo a que el tribunal *a quo* incurrió en omisión de estatuir al no referirse a varias certificaciones de estado jurídico que daban cuenta que la parte recurrente adquirió el inmueble libre cargas y gravámenes, del análisis de la sentencia impugnada se comprueba que los jueces de fondo dentro de los documentos que le fueron aportados valoraron una certificación de estado jurídico del inmueble en la cual se verificaba lo argumentado por la actual parte recurrente, es decir, que para el año 2006, fecha en la cual suscribió el contrato de venta a su favor, el inmueble se encontraba libre de cualquier anotación que impidiera o dificultara su transferencia; sin embargo, también se reconoce en ambas decisiones que al ser valorados conjuntamente todos los elementos de pruebas que figuraban en el expediente, los jueces de fondo estimaron que

dicha información no resultaba suficiente para desconocer el derecho de propiedad de la parte recurrida. En ese sentido y contrario a lo invocado, sí fueron valoraron aquellos documentos que tenían como fin probar la falta de cargas y gravámenes sobre el inmueble al momento en que la parte recurrente suscribió el contrato de venta a su favor y para que le fuera reconocida la condición de tercer adquiriente de buena fe; no obstante, tal y como se expresó en el apartado que antecede, existían otros medios de prueba que a los juzgadores le merecieron mayor preponderancia para la suerte del litigio, lo cual, se trató de una facultad que le ha sido jurisprudencialmente reconocida, motivos por los cuales se desestima este aspecto de los medios reunidos.

26. Para apuntalar los demás aspectos de su cuarto medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación al principio de inmutabilidad del proceso debido a que no tomó en cuenta que en las pretensiones de la parte recurrida en primer grado existen diferencias con las formuladas en la alzada, las cuales, evidentemente, debían ser las mismas; que se puede observar que las conclusiones esgrimidas por la actual parte recurrida en el recurso de apelación son distintas a las que constan en la sentencia de primer grado; que el tribunal *a*

quo dio prioridad al principio primero en tiempo primer en derecho, el cual resultaba inaplicable en este caso.

27. En cuanto a la alegada violación al principio de inmutabilidad y al principio primero en tiempo primero en derecho, debe establecerse que ha sido jurisprudencia reiterada por esta corte de casación 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 un interés de orden público*[10].

28. En la especie, del análisis íntegro de la sentencia impugnada no se constata que los argumentos relativos de un lado, a la violación del principio de inmutabilidad y, por otro lado, que la máxima primero en tiempo primero en derecho resultaba inaplicable en este caso, hayan sido formulados ante el tribunal *a quo*, de ahí que al no haberse sometido al escrutinio de los jueces de fondo los argumentos de los vicios desarrollados 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 a pesar de que la parte recurrente tuvo la oportunidad de impugnar cada aspecto de los motivos plasmados por el

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

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0898441
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Instituto de Desarrollo y Crédito Corporativo (Idecoop) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, motivos por los cuales se declaran inadmisibles estos aspectos del medio y, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

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

VI. 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] contra la sentencia núm. 2025-0178 de fecha 8 de julio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, 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 de: a) los Lcdos. María

Exp. núm.: [redacted]
Solicitud núm.: 2025-R0898441
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Instituto de Desarrollo y Crédito Corporativo (Idecoop) y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Estervina [redacted] y [redacted], abogados de la parte correcurrida, [redacted], la Cooperativa Agropecuaria Río San Juan Inc., representada por el Instituto de Desarrollo y Crédito Cooperativo (Idecoop); y b) los Dres. [redacted] y [redacted], actuando en su propio nombre y representación; quienes afirman avanzarlas en su mayor parte.

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

[redacted], Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.

Ber