REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0269-13-00695
Solicitud núm.: 2025-R1025334
Recurrente: [redacted]
Recurrida: Banco Múltiple BHD, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0456

[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 secretaria 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. 202501068 de fecha 13 de agosto de 2025 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0269-13-00695
Solicitud núm.: 2025-R1025334
Recurrente: [redacted]
Recurrida: Banco Múltiple BHD, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 25 de septiembre de 2025 en el centro de servicio secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por Lcda. [redacted], actuando como abogada constituida de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por el Banco Múltiple BHD, SA., representado por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 10 de octubre de 2025 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en transferencia de certificado de título, en relación con la parcela núm. 1-Ref-22, DC. núm. 2, municipio y provincia de Puerto Plata, incoada por [redacted] y [redacted] contra el Banco Múltiple León, SA. (ahora Banco Múltiple BHD, SA.) con la intervención forzosa de la sociedad comercial Miramar Condotel Cabarete, SRL., el Tribunal de Tierras de

Exp. núm.: 0269-13-00695
Solicitud núm.: 2025-R1025334
Recurrente: [redacted]
Recurrida: Banco Múltiple BHD, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Jurisdicción Original de Puerto Plata dictó la sentencia núm. 0269-23-01049 de fecha 13 de noviembre de 2023, que rechazó la litis.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202501068 de fecha 13 de agosto de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: En cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación interpuesto en fecha 23 de febrero del año 2024, interpuesto por la señora [redacted], quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al [redacted], en contra de la Sentencia marcada con el número 0269-23-01049 de fecha 13 del mes de noviembre del año 2023, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, que tiene como objeto la Parcela No. 1-Ref-22, del Distrito Catastral No. 2, del municipio y provincia de Puerto Plata. En consecuencia, se CONFIRMA la indicada sentencia. **SEGUNDO:** COMPENSA, las costas del procedimiento. **TERCERO:** ORDENA a la secretaria de este Tribunal DAR PUBLICIDAD a esta sentencia conforme mandato legal" (sic).

III. Medio de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio**: Errores en la sentencia misma por violación al debido proceso, falta de amplitud probatoria y violación al principio

devolutivo de la apelación y al derecho de defensa y el artículo 69 de la Constitución" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: [redacted]

7. Esta sala es competente para conocer el presente recurso de conformidad con lo que establecen 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 la admisibilidad del recurso de casación
En cuanto al interés casacional

8. Previo al examen del medio que sustenta 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 sobre Recurso de Casación, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

9. 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*

Exp. núm.: 0269-13-00695
Solicitud núm.: 2025-R1025334
Recurrente: [redacted]
Recurrida: Banco Múltiple BHD, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema[1].

10. De igual modo, el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes*: en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de 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 una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley*[2].

11. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintos y están, consecuentemente, por*

[1] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero de 2023, considerando sexto.
[2] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

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].

12. 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*[4].

13. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea en su único medio de casación vicios cuya naturaleza son del tipo que genera un interés casacional presunto, por denunciar violación al debido proceso, falta de amplitud de las pruebas, violación al principio devolutivo del recurso y el artículo 69 de la Constitución, de ahí que al tratarse de vicios sustentados en la noción de infracciones procesales estos deben ser valorados de forma directa sin que sea necesario acudir al denominado examen de admisibilidad

[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[4] Op. cit.

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.

14. Para apuntalar su único medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que en la sentencia recurrida aparece una supuesta autorización de su esposo, [redacted], de fecha 10 de octubre de 2001, la cual no fue firmada por él, ya que en esa fecha se encontraba deportado y no ingresó al país y como prueba, aportó la certificación de la Dirección General de Migración, que certifica que no hubo movimientos migratorios de entrada o salida de él entre 2000 y el 21 de diciembre de 2002, lo que impide que haya podido firmar la autorización; que el tribunal *a quo* incurrió en violación al debido proceso y al derecho de defensa, consagrados en el artículo 69 de la Constitución, así como en falta de amplitud probatoria, en razón que su esposo [redacted] nunca fue notificado ni puesto en causa, pese a que éste demostró con documentos depositados en la alzada que es propietario del 50% del inmueble por su condición de cónyuge de ella; que el tribunal *a quo* no tomo en cuenta que, aunque él es el administrador de los bienes, en este caso, la vendedora es ella, quien no es administradora, y que desde el año 2000 los documentos de ventas de bienes matrimoniales deben estar firmados por ambos cónyuges; que a su esposo se le violó el derecho de

defensa, aun cuando él afirma que no ha vendido ni autorizado a nadie a vender, y que no se encontraba en territorio dominicano al momento de la supuesta venta; que el tribunal *a quo* incurrió en violación a su derecho de propiedad, al agotar escasa actividad probatoria y negarse inexplicablemente a verificar todos y cada uno de los documentos depositados por ella, muy especialmente el informe pericial realizado por el INACIF, que establece que la firma manuscrita que aparece plasmada en el contrato de venta marcado como evidencia, se corresponde con la firma y rasgos caligráficos de ella, lo que no es cierto. Asimismo, alega, que el propio informe hace reservas al presentarse el original del desistimiento de denuncia y querella de donde surgió la fotocopia, duda razonable que le favorece, toda vez que el órgano llamado a dicha experticia mantiene una duda, por no aparecer el original de la venta ni el acto de desistimiento, situación procesal que era clave para el derecho de defensa de ella; que la parte recurrida no agotó los requisitos exigidos por el sistema legal dominicano, particularmente el Registro de Títulos, que exige que los documentos que transfieren la propiedad de un inmueble sean originales y certificados por notario, descartando por completo el uso de fotocopias o firmas fotocopiadas, por no cumplir con los estándares de seguridad y legalidad necesarios para proteger los derechos de las partes.

15. En cuanto a la alegación de que el tribunal *a quo* incurrió en "escasa actividad probatoria y se negó inexplicamente a verificar todos y cada uno de los documentos depositados", esta Sala observa que la parte recurrente no precisa qué documentos habrían sido objeto de verificación insuficiente ni de qué manera dicha circunstancia podría haber influido en la decisión impugnada, lo que impide a esta Tercera Sala verificar la materialización de los agravios invocados, dejándolos carentes de contenido ponderable.

16. 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*[5]*;* en ese orden, sostiene además 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 atención a lo expuesto y a la falta de desarrollo ponderable de los referidos agravios, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia actuando

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017.
[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

como corte de casación, está imposibilitada de ponderarlos, por lo que procede declararlos inadmisible.

18. En cuanto a los alegatos relativos a que en el sentencia recurrida figura una supuesta autorización de su esposo [redacted], de fecha 10 de octubre de 2021, la cual este no habría podido firmar por encontrarse fuera del país, sustentando dicha afirmación en una certificación de la Dirección General de Migración, esta Tercera Sala constata, a partir de la lectura de la sentencia impugnada y de las piezas depositadas ante el tribunal *a quo*, que dicha autorización no se encuentra entre los documentos aportados, ni estos planteamientos fueron propuestos o sometidos al conocimiento del tribunal, y tampoco han sido aportados ahora en casación para permitir verificar si, efectivamente, el tribunal habría incurrido en el los vicios alegados.

19. En ese tenor, es jurisprudencia constante que *no puede hacer 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 si examen de oficio con interés de orden público*[7]*; p*or consiguiente, los

[7] SCJ, Sala Reunidas, sent. 6, 10 de abril 2013, BJ. 1229

aspectos examinados devienen en inadmisible al tratarse de alegatos presentados por primera vez en casación.

20. En lo que respecta a la alegación de violación al derecho de defensa de su esposo, [redacted], por no haber sido notificado ni puesto en causa, esta Tercera sala constata que ese alegato no constituye un agravio que pueda ser válidamente invocado por la recurrente, por referirse a un interés personal propio de aquel y no de ella, máxime cuando [redacted] fue parte codemandante en primera instancia y no recurrió la sentencia ni intervino en apelación. En efecto, la jurisprudencia de esta Tercera Sala ha establecido de manera constante *que no puede hacerse valer en casación un agravio que afecte exclusivamente a un tercero que no actúa en el proceso ni ha manifestado su voluntad de recurrir*[8]. En consecuencia, el aspecto examinado resulta inadmisible por falta de interés.

21. En cuanto al agravio mediante el cual la recurrente sostiene que la parte recurrida no agotó los requisitos fundamentales exigidos por el sistema legal dominicano en materia registral, en particular los relativos a la presentación de documentos originales o copias certificadas por notario para la transferencia de la propiedad inmobiliaria, del examen del mismo se constata

[8] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 78, 28 de octubre 2020, BJ. 1319

que la parte ahora recurrente se ha limitado a enunciar agravios dirigidos contra la parte recurrida, tanto en apelación como en casación, y no contra la sentencia ahora impugnada, identificada con el núm. 202501068 de fecha 13 de agosto de 2025 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, mediante la cual se rechazó el recurso de apelación interpuesto por la parte ahora recurrente.

22. En ese sentido, se impone precisar que la jurisprudencia pacífica ha establecido *que las violaciones a la ley que se aleguen en casación deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso…*[9]; de modo que, al no estar dirigidos los agravios invocados en el aspecto examinado dirigidos contra la sentencia objeto del presente recurso de casación, sino contra la parte recurrida, procede declarar inadmisible el aspecto del medio examinado.

23. La valoración de los demás aspectos del único medio del recurso de casación requiere referirnos a las incidencias originadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo: a) que mediante contrato de venta de fecha 8 de febrero de 2001, [redacted] vendió a [redacted] una porción de terreno de 1,078 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 1 Ref. 22, Distrito Catastral núm. 2, municipio Puerto Plata. Posteriormente, dicho inmueble fue vendido por [redacted]

[9] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. SCJ-TS-23-1484, 15 de diciembre 2023, BJ. Inédito.

Exp. núm.: 0269-13-00695
Solicitud núm.: 2025-R1025334
Recurrente: [redacted]
Recurrida: Banco Múltiple BHD, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted] s a la compañía Miramar Condotel Cabarete, SRL., mediante contrato de fecha 18 de octubre de 2001, y luego objeto de otros actos de transferencia, incluyendo una compraventa entre [redacted] y la referida sociedad comercial, así como una dación en pago otorgada por [redacted] a favor del Banco Múltiple León, SA.; b) que [redacted] y [redacted] incoaron una litis sobre derechos registrados en transferencia de certificado de título, en relación con la citada parcela núm. 1-Ref-22, contra el Banco Múltiple León, SA., con la intervención forzosa de la sociedad comercial Miramar Condotel Cabarete, SRL. a fin de que se reconociera la validez de la venta realizada por [redacted] y se ordenara la transferencia del inmueble a favor de [redacted], así como la cancelación de las notas preventivas y gravámenes existentes, litis que fue rechazada mediante sentencia núm. 0269-23-01049 de fecha 13 de noviembre de 2023 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata por insuficiencia de pruebas; c) no conforme con la decisión anterior, [redacted] interpuso recurso de apelación, el cual fue conocido y decidido por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

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

"33. De los hechos anteriormente comprobados este Tribunal extrae las siguientes consecuencias jurídicas: Que el acto de fecha 18 de octubre del año 2001, suscrito entre la compañía Miramar Condotel Cabarete, S.A., debidamente representada por el señor [redacted], (compradora), y la señora [redacted], (vendedora), fue remitido al Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INACIF), el cual determinó, que la firma contenida en el acto cuestionado se corresponde con la firma y rasgos caligráficos de [redacted], confirmando así su autenticidad. Que el referido informe es determinante, ya que descarta de manera indudable la alegada falsificación de firma. En consecuencia, se desvanece toda falsedad material. Entonces de conformidad con el artículo 1108 del Código Civil Dominicano, el consentimiento válidamente emitido por las partes, el objeto cierto que foirnia la materia del contrato, y una causa lícita en la obligación, son los elementos esenciales para la existencia de un contrato. 34.- Debemos destacar que la parte recurrente tenían la oportunidad, en esta alzada por efecto devolutivo, de refutar el informe del INACIF, con el fin de demostrar que la convención referida presentaba algún vicio que comprometiera su legitimidad, y aportar elementos de pruebas que pudieran determinar que la transferencia que hoy persiguen procedía, Sin embargo, esto no ocurrió. En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1135 del referido Código, este Tribunal no cuenta con elementos de juicio suficientes para establecer la veracidad de los alegatos presentados. 35.- Por las consideraciones previamente expuestas, este Tribunal verifica que los elementos que motivaron el rechazo en primera instancia se han mantenido, por tanto, esta Corte estima conforme al derecho la decisión adoptada por el juez de primera

instancia, no existiendo otra vía procedente; que rechazar el presente recurso, en consecuencia, confirmar la sentencia en todas sus partes" (sic)

25. En relación a los agravios mediante los cuales la recurrente sostiene que se habría vulnerado su derecho de propiedad, con fundamento en una supuesta insuficiencia en la actividad probatoria respecto del informe pericial realizado por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INCACIF), esta Tercera Sala constata que el acto de venta de fecha 18 de octubre de 2001, cuya firma la parte recurrente alega no corresponderle, fue objeto de pericia realizada por el INACIF, el cual determinó que la firma contenida en el contrato corresponde efectivamente a la de la recurrente, confirmando su autenticidad. Frente a esta determinación, contrario a lo alegado por la parte recurrente, el tribunal *a quo* valoró debidamente dicho informe y verificó que la recurrente no presentó elementos adicionales para refutarlo, ni aprovechó la instancia de apelación para aportar prueba alguna que comprometiera la legitimidad del acto o contradijera lo decidido por el tribunal de primer grado.

26. En relación al punto aludido, esta Suprema Corte de Justicia ha establecido, mediante jurisprudencia constante que: *los jueces de fondo son soberanos al momento de apreciar las pruebas, en el uso de su sana crítica racional,*

salvo el caso de desnaturalización de los hechos, que no ha sido planteada ni demostrada en la especie, escapando del control de casación[10];

27. En virtud de lo anterior, el citado informe permitió al tribunal *a quo* acreditar la validez del consentimiento y del acto jurídico, conforme al artículo 1108 del Código Civil, por lo que la valoración probatoria realizada por el tribunal de alzada se ajusta plenamente a derecho y confirma la legitimidad del acto objeto del proceso. En consecuencia, los agravios examinados en este sentido deben ser desestimados.

28. En cuanto a la alegación de la recurrente relativa a que el informe pericial del INACIF contenía reservas respecto del original del desistimiento de denuncia y querella de donde se obtuvo la fotocopia, esta Tercera Sala constata que la propia nota del informe establece únicamente que el INACIF se reserva el derecho de someter a revisión la experticia en caso de que se llegara a depositar el documento original. Tal circunstancia no genera duda razonable que afecte la autenticidad de la firma contenida en el contrato de venta, ni constituye un vicio que comprometa su derecho de defensa como alega, toda vez que el INACIF determinó de manera concluyente que la firma

[10] SCJ, Salas Reunidas, 22 de abril de 2009, BJ. 1181

corresponde a la de ella. En consecuencia, el agravio invocado carece de sustento y debe ser desestimado.

29. Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que la misma contiene una relación completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

30. 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. 202501068 de fecha 13 de agosto de 2025 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado anteriormente.

Exp. núm.: 0269-13-00695
Solicitud núm.: 2025-R1025334
Recurrente: [redacted]
Recurrida: Banco Múltiple BHD, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lcdo. [redacted], abogado de la parte recurrida, quien afirma avanzarlas en su totalidad.

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 que la sentencia que antecede ha sido dictada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.

am