REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]87
Solicitud núm.: 4180309
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Incompetencia

SCJ-TS-26-0487

[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 **31 de marzo de 2026**, año 183° 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. 202300270 de fecha 15 de diciembre de 2023 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]87
Solicitud núm.: 4180309
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Incompetencia

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 6 de marzo de 2024, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por Roberto, Yacelyn, Deniel, todos de apellidos [redacted], [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 15 de marzo de 2024, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. Yomelis [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta y transferencia, en relación al apartamento núm. 101, primer nivel, [redacted], incoada por [redacted] contra [redacted] y [redacted], la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia

Exp. núm.: [redacted]87
Solicitud núm.: 4180309
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Incompetencia

núm. 0312-2018-S-00202 de fecha 17 de septiembre de 2018, que rechazó la litis.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1398-2019-S-00022, de fecha 18 de febrero de 2020, que acogió el recurso, revocó la sentencia apelada y acogió la demanda primigenia.

5. La referida decisión fue objeto de un recurso de casación interpuesto por [redacted], decidido mediante sentencia núm. 033-2021-SSEN-00908, de fecha 29 de septiembre de 2021, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, la cual casó la sentencia núm. 1398-2019-S-00022, de fecha 18 de febrero de 2020 dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central y envío el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

6. En ocasión del referido envió se dictó la sentencia núm. 202300270 de fecha 15 de diciembre 2023, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: Declara bueno y valido en cuanto a la forma, pero rechaza, en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por la señora [redacted], mediante instancia suscrita por su abogado, Lic.

Exp. núm.: [redacted]87
Solicitud núm.: 4180309
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Incompetencia

Cherys [redacted] y depositada en fecha 9 de noviembre de 2018. En contra de la sentencia número 0312-2018-S-00202 de fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del 2018 por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en relación con el apartamento 101, ubicado en el primer nivel del solar 7-Bis de la manzana 408 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional y también en contra de los señores [redacted] y [redacted], este último, hoy fallecido y representado por sus continuadores jurídicos, señores [redacted], [redacted], Yacelyn [redacted], [redacted] y [redacted]; y en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia impugnada, cuyo dispositivo se transcribe en el cuerpo de la presente decisión. **SEGUNDO:** Condena a la señora [redacted] parte recurrente que sucumbe a pagar las costas del proceso, ordenando su distracción y en provecho de los Licdos. [redacted] y Yomelis [redacted], abogado que le hicieron la afirmación correspondiente. **TERCERO:** ordena a la secretaria general de este tribunal superior que publique 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

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil: Falta de estatuir, desnaturalización de los hechos, errónea apreciación y contenido del recurso e inobservancia en la aplicación de los artículos 1582, 1583, 1589 y 1599 del Código Civil Dominicano, 101 inciso K del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierra y

Exp. núm.: [redacted]87
Solicitud núm.: 4180309
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Incompetencia

Jurisdicción Original. **Segundo medio:** Falta de base legal, errónea apreciación probatoria, art. 90 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario. **Tercer medio:** Violación a los derechos fundamentales establecidos en nuestra Constitución" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

8. Tratándose, en la especie, de un segundo recurso de casación esta sala procederá a determinar su competencia previo a toda valoración sobre los medios que lo sustentan, esto así conforme con las disposiciones del artículo 6 numeral 4 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, el cual dispone que las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia *…conocen en todas las materias de los segundos y excepcionales terceros recursos de casación interpuestos, en un mismo proceso, sobre un mismo punto de derecho ya juzgado por una de las salas, o sobre puntos mixtos.*

9. En ese tenor, es oportuno hacer un recuento del fundamento jurídico de las decisiones emitidas tanto por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia como por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, para verificar si estamos en presencia de un segundo recurso de casación sobre puntos mixtos.

10. La sentencia núm. 033-2021-SSEN-00908 de fecha 29 de septiembre de 2021 dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, dispuso la casación de la sentencia núm. 1398-2019-S-00022 de fecha 18 de febrero de 2020 dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, sobre la base de los motivos siguientes:

"14. El examen de la sentencia impugnada pone en evidencia, que cuando la parte hoy recurrente ejecutó el acto de venta por medio del cual adquirió la propiedad sobre el inmueble objeto de litis, el derecho se encontraba a nombre de su causante, [redacted] y al no figurar inscrita anotación al momento en que se ejecutó la venta, el derecho adquirido fue validado con la emisión del correspondiente certificado de título, comprobaciones estas que no fueron realizadas por el tribunal *a quo,* ya que la normativa inmobiliaria protege, en principio, al tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso que haya adquirido derechos sobre un inmueble registrado a la vista de un certificado de título, como ocurre en el caso que nos ocupa, en que la parte hoy recurrente invoca derechos adquiridos de una operación inmobiliaria lícita y regular, en la cual el tribunal *a quo* no comprobó la realización de maniobras fraudulentas o el conocimiento de vicios ni acciones tendentes a distraer el inmueble de la mano de su titular. En caso semejante a la especie, esta Tercera Sala ha sostenido, que: …*toda operación sobrevenida de quien fraudulentamente se ha atribuido la propiedad queda invalidada si se demuestra que los terceros tenían conocimiento de los vicios que afectaban el inmueble objeto de la litis*[1]*;* cabe resaltar la última afirmación de este criterio y la necesidad de vincular al tercero con el vicio que afectaba el inmueble, lo que no ha ocurrido en el caso que nos ocupa, puesto que el hoy recurrente lo adquirió producto de un acto lícito,

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 47, 25 de octubre 2013, BJ. 1235

ya que el inmueble se encontraba a nombre de su causante, de quien lo obtuvo de forma onerosa y a la vista de un certificado de título sin cargas ni gravámenes, por tal razón, una vez transferido el derecho de propiedad a su favor, quedó legitimada la titularidad sobre el inmueble, fruto de la protección y eficacia que brinda el certificado de título... En igual sentido, el tribunal *a quo* estableció la existencia del contrato de promesa de venta y el conocimiento del mismo por parte de quienes lo suscribieron, Yamel [redacted] y [redacted], sin embargo, como en derechos registrados no hay actos ocultos, el tribunal *a quo* debió comprobar, lo que no hizo, si en el registro complementario correspondiente al inmueble figuraba carga, gravamen o anotación relativa al contrato de promesa de venta a favor de [redacted] Avelino Rodríguez, y de lo cual tuviese conocimiento la parte hoy recurrente" (sic).

11. Una vez apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este como tribunal de envío, dictó la sentencia núm. 202300270 de fecha 15 de diciembre de 2023, antes citada, decisión ahora impugnada y que como fundamento contiene las siguientes consideraciones:

"111.- Este tribunal superior de tierras entiende que resultan improcedentes las pretensiones de la recurrente, señora [redacted], en el sentido de que se declare la nulidad del acto de venta bajo firma privada fechado 14 de febrero de 2017, mediante el cual su hermano, señor [redacted], vendió al señor [redacted], ahora correcurrido, sus derechos (equivalentes al 50%) en el inmueble de marras, porque Genaro Alexander, según alega, ya le había vendido tales derechos a ella (mediante el acto de "Promesa Unilateral de Venta", fechado 19 de septiembre de 2007, más arriba mencionado). 12. A juicio de esta alzada, si bien la existencia de la promesa de venta otorgada mediante bajo firma privada por el señor [redacted], a favor de su

hermana, señora [redacted], fechada 19 de septiembre de 2007, no es controvertida entre las partes, resulta que la misma ni tiene fecha cierta en contra de los terceros –como es el señor [redacted]-, por cuanto no fue inscrita en el registro de títulos correspondiente ni es oponible a este, por cuanto no fue parte de dicho acto. 14.- Además… la demandante original, señor [redacted], ahora recurrente, no ha probado fehacientemente que el comprador, señor [redacted], tuviera conocimiento de la promesa de venta señalada ni de ninguna negociación previa hecha por su vendedor con respecto al inmueble, lo cual convierte a dicho señor en un tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe… que… no se ha probado fehacientemente que el señor [redacted] fuera testaferro del señor Rogers JR. James Hoyt ni que este sea "propietario" ni accionista principal de la entidad Las Tres Ballenas… ni ninguno de los demás alegatos vertidos por la recurrente… En consecuencia, el hecho de que el Lic. [redacted] figurara como abogado de la parte demandante en un proceso civil (Las Tres Ballenas, C por A.) y, luego, en el | proceso inmobiliario de que ahora se trata, figure como abogado del señor [redacted], quien era codemandado en el primer proceso, a juicio de este colectivo, no constituye prueba fehaciente de que el señor [redacted] tenía conocimiento de que Genaro Alexander había suscrito el mencionado contrato de promesa de venta, a favor de su hermana, [redacted], antes de venderle el inmueble objeto de la litis y, por tanto, no destruye la presunción de buena fe de que está revestida la compra que hizo" (sic).

12. Es preciso señalar que lo que determina de forma inequívoca la competencia de las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia –o de esta Tercera Sala- es que el punto de derecho impugnado en un segundo o

tercer recurso de casación se refiera al mismo punto de derecho juzgado en los anteriores, o que envuelva medios mixtos, lo que implica analizar la motivación dada por esta Tercera Sala al momento de casar la decisión, así como la motivación dispensada por el tribunal de envío, para terminar relacionando todo ello con los medios de casación propuestos en el nuevo recurso de casación.

13. En ese sentido, al ser interpuesto nuevamente el recurso de casación contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, la parte recurrente concluyó solicitando casar con envío la decisión y expuso como fundamento de su segundo y cuarto medios de casación, en esencia, lo siguiente:

"SEGUNDO MEDIO DE CASACIÓN: Falta de base legal, errónea apreciación probatoria, art. 90 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario: ATENDIDO: A Que nuestra Suprema Corte de Justicia ha establecido que una sentencia carece de base legal cuando los motivos no permiten reconocer si los elementos de hechos para justificar la aplicación de la ley se hayan presentes en la sentencia ([redacted]. 835, Pág. 1225). En el caso que nos compete el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este fundamenta única y exclusivamente su sentencia de marras en el hecho de que el recurrido señor [redacted]inscribió en el Registro de Títulos"; que la promesa de Venta de la recurrida no le era oponible, y que "Esta investido de la presunción de buena fe" y que la recurrente NO APORTO PRUEBAS que pudieran romper con la "presunción de tercer adquiriente de buena fe". NADA MAS FALSO. POR CUANTO: El Tribunal Superior de Tierras del

Exp. núm.: [redacted]87
Solicitud núm.: 4180309
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Incompetencia

Departamento Este NO PONDERO y MUCHO MENOS MENCIONA en su sentencia de marras, los siguientes actos depositados bajo inventario: 1)- Acto de Alguacil No. 713/2016 d/f. 21/03/2016 del Ministerial [redacted], ordinario del Cuarto Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de 2)- Acto de Alguacil No. 788/2016 d/f. 22/04/2016 del Ministerial [redacted], ordinario del Cuarto Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional (Oposición a pago de dinero); 3)- Acto de Alguacil No. 1387/2017 d/f. 13/09/2017 del Ministerial [redacted], ordinario del Cuarto Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional (Intimación y puesta en mora para restitución de valores); 4)- Acto de Alguacil No. 1833/2017 d/f. 21/11/2017 del Ministerial [redacted], ordinario del Cuarto Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional (Oposición a pago de alquileres); 5)- Acto de Alguacil No. 11994/2017 d/f. 16/12/2017 del Ministerial [redacted], ordinario del Cuarto Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional (Oposición a pago de alquileres); 6)- Acto de Alguacil No. 1955/2017 d/f. 05/12/2017 del Ministerial [redacted], ordinario del Cuarto Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional (Restitución de Valores). DEPOSITADOS BAJO INVENTARIO (Ver Pág. 7, incisos h, i, j k, l, m, n; de la sentencia numero 0312-2018-S00202 de fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil dieciocho (2018) de la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. INVENTARIO AL QUE SEREMITIERON LAS PARTES POR ANTE EL TRIBUNAL SUPERIOR DE TIERRAS DEL DEPARTAMENTO ESTE. En todos y cada uno de estos actos de Alguacil; el señor [redacted] NOTIFICA AL INQUILINO de la señora [redacted], "que deje de pagarle los alquileres"; porque ya él le estaba avanzando dinero al señor [redacted]. (todos los

actos utilizan el mismo ministerial). Lo que evidencia y prueba que este tenía TOTAL CONOCIMIENTO desde el año 2016, de la existencia de la "Promesa de Venta entre hermanos", del Contrato de Inquilinato y de que se trata de una sucesión no dividida ni liquidada; y aun así efectúa la maniobra fraudulenta con la única intención de despojar a la recurrente de sus derechos. Es por estas razones que sostenemos que el tribunal a quo incurrió en una errónea apreciación probatoria en perjuicio de la recurrente, al emitir una sentencia miope que no pondero todo el panorama y únicamente se circunscribió a observar el "Registro", sin observar detenidamente todas las pruebas aportadas que rompen con la presunción del "Tercer Adquiriente de buena fe". ATENDIDO: A que el Ordinal 15 de la sentencia de marras, en su comparecencia la recurrente, señora [redacted], le informa a los jueces del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este sobre la "SEGUNDA VENTA" realizada por su hermano a la entidad "TRES BALLENAS,C. por A.", de los procesos judiciales surgidos al efecto y de que ESTE NO HABIA PROBADO HABER RECIBIDO EL PAGO que se menciona en la tercera venta por lo que el señor [redacted] NO ES UN ADQUIRIENTE A TITULO ONEROSO. ATENDIDO: Que el articulo 90 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, establece el fraude como excepción a la presunción de exactitud del certificado de título. sC3,1.a, Sala, 29 de noviembre de 2013, núm. 30, [redacted]. 1236. POR CUANTO: El certificado de título debe ser un documento que se baste a si mismo, que tiene la protección del Estado y que la persona que adquiere el inmueble a la vista de ese documento, libre de anotaciones y gravámenes, debe ser considerada como tercer adquiriente de buena fe, ello supone siempre que el certificado de titulo que le es mostrado es legítimo y no el resultado de maniobras para despojar a un copropietario de la parte que le corresponde en el inmueble. sC3, 3.a Cam. 20 de julio de 2005, núm. 29, [redacted]. 1136, pp. 1293ATENDIDO: Que de igual modo nuestra Suprema Corte de Justicia ha establecido que la exposición de los hechos debe ser suficientemente precisas para que la

Exp. núm.: [redacted]87
Solicitud núm.: 4180309
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Incompetencia

Suprema Corte de Justicia pueda saber en qué consistió el hecho fatico que se le imputa al recurrente, no basta decir que no aporto las pruebas que lo libere de una supuesta "obligación". ([redacted]. 796, Pág. 532). Por tales motivos y los que se harán valer, proceda esta Honorable Suprema Corte de Justicia a casar en base a este Segundo Medio, la Sentencia recurrida" (sic).

14. De lo anteriormente expuesto se desprende que a propósito del primer recurso de casación se alegó que la promesa de venta de fecha 7 de marzo de 2009 no fue registrada por ante el Registro de Títulos correspondiente, por tanto, no podía serle oponible a la hoy recurrente, ya que conforme lo dispone el párrafo II, artículo 90 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, no existen derechos, cargas, ni gravámenes ocultos que no estén debidamente registrados; que contrató la compra del inmueble a la vista del certificado de título que indicaba que el 50% de la proporción del derecho estaba a nombre de [redacted] y se hizo expedir una certificación de estado jurídico, en la que se acreditaba que al momento de la compra el inmueble se encontraba libre de cargas, gravámenes y accesorios, por lo que el tribunal debió analizar de forma correcta y objetiva el principio de legalidad y establecer que es un tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso; que el tribunal *a quo* no realizó una buena administración de justicia, puesto que, si bien es cierto que el artículo 1599 del Código Civil indica que la venta de la cosa de otro es nula, en materia de derechos registrados, como en la especie, existe el tercer

adquiriente de buena fe y a título oneroso, que es aquel que se ampara en la publicidad registral y adquiere un derecho de la persona que figura como titular, desconociendo la existencia de cualquier inexactitud, vicio, realidad extra registral o proceso que pudiera anular el derecho, por tales razones, la sentencia impugnada tiene un déficit motivacional que la convierte en un acto inexistente, pues el tribunal *a quo* no hizo una clara y precisa indicación de su fundamentación, ya que no explica de forma clara las causas y razones que sirven de soporte jurídico a su decisión

15. En efecto, se advierte que este segundo recurso de casación, en su segundo medio persigue casar la sentencia impugnada sustentado, precisamente, en aspectos que constituyeron algunos de los puntos de derecho establecidos en la primera casación, pues pone en cuestionamiento la buena fe del tercer adquiriente, de modo que en este caso se trata de un recurso en el que existen medios mixtos.

16. Conforme con el criterio de las Salas Reunidas, en el caso que *en un segundo recurso de casación, proponga medios de casación mixtos, esto es, medios nuevos y medios relativos al mismo punto de derecho ya juzgado en una primera casación, estas Salas Reunidas conservaran la competencia excepcional y exclusiva para conocer y fallar de manera íntegra el segundo recurso de casación así*

presentado[2]; razón por la cual en vista de que se trata de un recurso en el que existen medios mixtos objeto de un segundo recurso de casación procede declarar la incompetencia de esta Tercera Sala y remitir el expediente a las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, órgano designado por la ley como el competente para su instrucción y fallo.

V. 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: Declara la INCOMPETENCIA de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia para conocer el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 202300270 de fecha 15 de diciembre de 2023 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

[2] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. SCJ-SR-22-00014, 21 de abril 2022. BJ. 1337.

Exp. núm.: [redacted]87
Solicitud núm.: 4180309
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted], [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Incompetencia

SEGUNDO: Envía el expediente enunciado a las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, para su instrucción y fallo.

TERCERO: Dispone que la presente decisión sea comunicada a las partes.

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.

da