REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]0461
Solicitud núm.: 2025-R0988202
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0540

[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], [redacted], [redacted], José Luis, [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted], actuando en calidad de continuadores jurídicos de [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00070 de fecha 21 de febrero de 2025 dictada

Exp. núm.: [redacted]0461
Solicitud núm.: 2025-R0988202
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 13 de septiembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted] actuando como abogados constituidos de [redacted], [redacted], José Luis, [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted], quienes actúan en calidad de continuadores jurídicos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], actuando en calidad de continuador jurídico de [redacted], mediante memorial depositado en fecha 13 de octubre de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por su abogado constituido [redacted]

3. En este recurso de casación figuran como parte correcurrida [redacted] y [redacted]; y [redacted], quienes no han depositado memorial de defensa.

Exp. núm.: [redacted]0461
Solicitud núm.: 2025-R0988202
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en resolución de contrato, en relación con las parcelas núms. 6, 7, 8, 10, 10.C, 10-D, 10-E, 23, 29, 33 y 62, DC. núm. 05, municipio y provincia Puerto Plata, incoada por [redacted], contra [redacted], Griselda, Susanna Celina, de apellidos [redacted], y [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata dictó la sentencia núm. 1, de fecha 14 de diciembre de 2007, que declaró resuelto el acto bajo firma privada de fecha 1 de septiembre de 2001, suscrito entre [redacted] y [redacted], Griselda, [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted] y ordenó

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], José Luis, [redacted], de apellidos [redacted], y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia de fecha 6 de abril de 2015 la cual rechazó parcialmente el recurso y confirmó la sentencia recurrida.

6. Posteriormente, no conforme con la referida decisión, [redacted], José Luis, [redacted], Ana

Exp. núm.: [redacted]0461
Solicitud núm.: 2025-R0988202
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Margarita, [redacted], [redacted], de apellidos [redacted], interpusieron un recurso de casación, dictando esta Tercera Sala la sentencia núm. 32- 2019 de fecha 30 de enero de 2019, que casó la sentencia recurrida y envió el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

7. En ocasión del envió dispuesto el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00070 de fecha 21 de febrero de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación incoado por los señores [redacted], mediante instancia depositada en fecha de 20 de diciembre de 2007, por conducto de su abogado constituido, [redacted], contra la sentencia número 1, dictada en fecha 14 de noviembre de 2007, por el Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata, a propósito de la Litis sobre derechos registrados por demanda en resolución de contrato, promovida por la parte hoy recurrida, con relación a los inmuebles descritos como: Parcelas núm. 6; 7; 8; 10; 10.C; 10-D; 10-E; 23; 29; 33 y 62 del distrito catastral núm. 05 de Puerto Plata, por haber sido realizado de conformidad con los cánones procesales establecidos en la ley especial que rige la materia. **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo, y por los motivos desarrollados, el recurso de apelación interpuesto precedentemente descrito, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia número 1, dictada en fecha 14

Exp. núm.: [redacted]0461
Solicitud núm.: 2025-R0988202
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de noviembre de 2007, por el Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata, por los motivos expuestos. **TERCERO:** CONDENAR a la recurrente al pago de las costas del procedimiento, y ordenar su distracción en favor de los Lcdos. [redacted] y [redacted], representantes de la parte recurrida, por los motivos dados. **CUARTO:** ORDENA a la secretaría de este tribunal notificar esta decisión al Registro de Títulos correspondiente, para fines de ejecución y de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en el párrafo IV del artículo 132 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada **QUINTO:** ORDENA a la secretaria publicar y DESGLOSAR, debiendo dejar copia certificada de las piezas" (sic).

III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación del artículo 1184 del Código Civil y falsa aplicación del artículo 1315 del Código Civil. **Segundo medio**: Violación de los artículos 1315 y 1350 del Código Civil" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel R. Herrera Carbuccia

9. 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 la Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia....conoce 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.

10. 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 Central para verificar si estamos en presencia de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto de derecho o sobre puntos mixtos.

11. La sentencia núm. 32-2019 de fecha 30 de enero de 2019 dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia dispuso la casación de la sentencia de fecha 6 de abril de 2015 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, sobre la base de los motivos siguientes:

"Considerando, que de las motivaciones externadas por el Tribunal a quo, en la que señala que los sucesores de [redacted], actuales recurrentes, no demostraron que los contratos de transferencias fueron suscritos y ni que habían entregado la ocupación de los terrenos de que se trata, si para ello era necesario que las partes contratantes cumplieran con el acuerdo de fecha 1º de septiembre del 2001; en ese orden, los actuales recurrentes con la intención de demostrar que el señor [redacted] había incumplido con dicho acuerdo, en la audiencia de presentación de pruebas solicitaron la celebración de un peritaje para fundamentar tal incumplimiento, sin que el Tribunal a-quo se pronunciara sobre dicha medida de instrucción, sea para acogerla o para rechazarla; que evidentemente, con dicha omisión, se incurrió en una

violación al derecho de defensa y una serie de garantías del debido proceso, como lo es el derecho a una decisión debidamente motivada, lo que se cumple cuando los jueces se refieren a cada uno de los puntos de la contestación externada por las partes, sobre todo cuando habían manifestado los recurrentes que con la medida de instrucción procuraban defenderse sobre lo esgrimido por su contraparte; que obviamente, al Tribunal a-quo limitarse a que los recurrentes no demostraron que los contratos de transferencia fueron suscritos, sin ponderar la referida medida de instrucción que le fuera solicitado, su decisión carece de base legal, medio que ha suplido de oficio esta Tercera Sala; por tales razones, acoger el presente recurso y por ende, casar la sentencia impugnada" (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. De lo anteriormente expuesto se establece que a propósito del primer recurso de casación se alegó desnaturalización de los efectos y alcances de los documentos del expediente de la causa, particularmente del acuerdo de fecha 1º de septiembre de 2001, al no considerar correctamente las pruebas

documentales que acreditaban el cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de los recurrentes, especialmente respecto de las constancias de propiedad y las transferencias que se debían realizar; respecto de lo cual esta Tercera Sala estableció como expresáramos en el párrafo anterior, que: a) que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte violó el derecho de defensa al no pronunciarse sobre la solicitud de peritaje presentada por los recurrentes; y b**)** que incurrió en omisión de estatuir al no considerar la solicitud de prueba pericial y limitarse a señalar que no se había demostrado la firma de los contratos.

14. En esas atenciones, se justifica que el segundo recurso de casación que nos ocupa sea decidido por esta Tercera Sala, ya que los puntos de derechos impugnados no son los mismos aspectos sobre los cuales versó la primera casación debido a que en este recurso lo denunciado se refiere en esencia, a que el tribunal *a quo* incurrió en violaciones del Código Civil, al basar la resolución del contrato exclusivamente en la carga de la prueba y no en la naturaleza bilateral del acuerdo, como lo establece el artículo 1184 del Código Civil. Además, se argumenta que el tribunal omitió reconocer el incumplimiento de las obligaciones por parte del recurrido, quien confesó no haber ejecutado sus compromisos.

Exp. núm.: [redacted]0461
Solicitud núm.: 2025-R0988202
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

V. Sobre el defecto de la parte correcurrida [redacted], [redacted], [redacted] *y* [redacted]

15. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte correcurrida [redacted], conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación de fecha 17 de enero de 2023[1].

16. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 1041/25 de fecha 19 de septiembre de 2025 instrumentado por [redacted] alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, por medio del cual el alguacil actuante realizó mediante un solo traslado el emplazamiento a la parte correcurrida [redacted], cuyo examen permite advertir que se les notificó [redacted], lugar en el que se indica es el domicilio de la [redacted], abogado de la parte correcurrida David

[1] A falta de depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia del original del memorial de defensa con constitución de abogado o del original del acto de notificación en los plazos señalados, se considerará a la parte recurrida en defecto, el cual será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.

Exp. núm.: [redacted]0461
Solicitud núm.: 2025-R0988202
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted], conforme acto núm. 1207/2025 de fecha 14 de agosto de 2025 instrumentado por [redacted], alguacil ordinario del Juzgado de Instrucción de Puerto Plata, contentivo de notificación de la sentencia ahora impugnada en casación, expresando el ministerial que fue entregado a [redacted], persona que manifestó ser empleado de la oficina.

17. En la especie, se advierte que el referido acto fue notificado en el domicilio de elección que señaló la actual parte recurrida en el acto núm. 1207/2025 antes citado y aportado en ocasión del presente recurso, lo que permite a esta Tercera Sala establecer que el traslado realizado cumple con los términos establecidos en el artículo 19 párrafo I de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, que expresa: …*el acto será notificado a la persona misma que se emplaza o en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto de notificación de la sentencia, si fuere el caso.*

18. En vista de que el acto de emplazamiento cumplió con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23, y, hasta el momento, la parte correcurrida [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted]; y [redacted] no han realizado las actuaciones que la precitada normativa coloca a su cargo, procede declararla

en defecto, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

VI. Sobre el interés casacional

19. 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 sobre Recurso de Casación, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

20. 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].

21. 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*

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

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[3].

22. 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].

23. Conviene destacar además que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter*

[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.

sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como lo relativo 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].

24. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza, es del tipo que genera un interés casacional objetivo, al argumentar en su primer medio, violación del artículo 1184 del Código Civil y falsa aplicación del artículo 1315 del Código Civil y el segundo medio, violación de los artículos 1315 y 1350 del Código Civil.

VII. Sobre el recurso de casación

En relación con los medios de casación sobre los cuales el recurrente tenía 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.

25. Para apuntalar sus medios de casación, los que se examinan reunidos por su estrecha relación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación del artículo 1184 del Código Civil y en falsa aplicación del artículo 1315 del Código Civil, al basar la resolución del contrato

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

únicamente en la carga de la prueba y no en la hipótesis legal de resolución prevista para los contratos sinalagmáticos; que el tribunal *a quo* omitió determinar la naturaleza bilateral del acuerdo del 1 de septiembre de 2001, condición *sine qua non* para que opere la resolución, y erró al considerar que existió inejecución imputable a los recurrentes, cuando fueron estos quienes cumplieron casi todas sus obligaciones, mientras que el recurrido [redacted] no ejecutó las suyas, hecho reconocido mediante su confesión, vinculante según el artículo 1350 del Código Civil; asimismo, el tribunal *a quo* atribuyó a la puesta en mora efectos probatorios que no posee, ignorando que esta solo sirve como mecanismo recordatorio de la obligación y genera responsabilidad por daños y perjuicios, sin probar la inejecución; que la sentencia recurrida se sustentó en una valoración incorrecta de pruebas, sobre premisas legales falsas, permitiendo que [redacted], de mala fe, se beneficiara del incumplimiento ajeno, obteniendo ventajas indebidas sobre [redacted] y sucesores [redacted], quienes si cumplieron con sus obligaciones, lo que configura una violación de los artículos 1184, 1315 y 1350 del Código Civil y justifica la casación total y el envío del expediente para nueva decisión conforme a derecho y respetando las garantías procesales de las partes.

26. Esta Tercera Sala ha podido corroborar que, a través del presente recurso

de casación, la parte recurrente no ha establecido argumentos tendentes a sobrepasar las barreras del interés casacional en relación con los medios propuestos, pues se ha limitado a exponer la casación de la sentencia fundamentado en una alegada violación de los artículos 1184, 1315 y 1350 del Código Civil, evidenciando que no concurre la presencia de un interés casacional objetivo el cual tenga por objeto la formación de la jurisprudencia ya que prescindió 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, no justificó en modo alguno la oposición a la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia, la necesidad imperativa 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.

27. En ese sentido, atendiendo a que los referidos medios de casación no han superado los presupuestos de admisibilidad resulta pertinente declarar su inadmisibilidad por falta de interés casacional objetivo.

28. En ese tenor, esta Tercera Sala ha sentado el criterio de que …*cuando se examinan los medios contenidos en el recurso de casación, aun sea para declararlos inadmisibles por cualquier causa (por su novedad o haber sido dirigidos contra un fallo diferente al atacado), habría que considerar que se cruzó el umbral de la*

inadmisión de la vía recursiva que nos ocupa …por lo que la solución sería el rechazo del recurso…[6]*;* en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

29. De conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido de oficio por la corte de casación.

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

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], [redacted], [redacted], José Luis, [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], de apellidos [redacted], actuando en calidad de continuadores jurídicos de [redacted] contra la

[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

Exp. núm.: [redacted]0461
Solicitud núm.: 2025-R0988202
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00070 de fecha 21 de febrero de 2025 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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 que figuran en la estampa.

am