REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]7396
Solicitud núm.: 2025-R0675287
Recurrente: Corporación Benita Rodríguez, LLC.
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Incompetencia

SCJ-TS-26-0574
[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 y Francisco Antonio Ortega Polanco, 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 la sociedad comercial Corporación Benita Rodríguez, LLC., contra la sentencia núm. 202500137, de fecha 3 de junio de 2025, 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]7396
Solicitud núm.: 2025-R0675287
Recurrente: Corporación Benita Rodríguez, LLC.
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Incompetencia

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 2 de julio de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de la entidad comercial Corporación Benita Rodríguez, LLC., representada por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 7 de agosto de 2025, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], Lilia Fernández y [redacted].

3. El magistrado [redacted] no firma la presente decisión, por no haber participado en su deliberación.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en ejecución de contrato de venta y transferencia, incoada por [redacted] y [redacted], contra Corporación Benita Rodríguez, LLC., en relación con el apartamento XI, condominio Paseo Colonial II, ubicado en el

Exp. núm.: [redacted]7396
Solicitud núm.: 2025-R0675287
Recurrente: Corporación Benita Rodríguez, LLC.
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Incompetencia

tercer piso del bloque II, edificado en el solar núm. 3-Porv-1- 003.7677, manzana 433, distrito catastral 1, Distrito Nacional, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0312-2023-S-0054, de fecha 26 de abril de 2023, la cual dispuso la ejecución de la transferencia que deriva del acto de venta suscrito en fecha 30 de julio de 2014, y registrar el derecho de propiedad sobre el inmueble a nombre de [redacted] y [redacted].

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por la entidad comercial Corporación Benita Rodríguez, LLC., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00067, de fecha 5 de febrero de 2024, que revocó la sentencia y declaró la inadmisibilidad de la demanda por cosa juzgada.

6. La indicada decisión fue objeto de un recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], decidido mediante sentencia núm. SCJ-TS-24-1414, de fecha 31 de julio de 2024, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que casó la sentencia impugnada y envío el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

Exp. núm.: [redacted]7396
Solicitud núm.: 2025-R0675287
Recurrente: Corporación Benita Rodríguez, LLC.
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Incompetencia

7. En ocasión del envío, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este dictó la sentencia núm. 202500137, de fecha 3 de junio de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: rechaza el recurso de apelación interpuesto por la sociedad comercial Corporación Benita Rodríguez, LLC, mediante instancia suscrita por su abogado, licenciado [redacted] y depositada en fecha 2 de junio de 2023, en contra de la sentencia núm. 0312-2023-S-0054, dictada en fecha 26 de abril de 2023, por la segunda sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en relación con el apartamento XI del condominio Paseo Colonial II, ubicado en el tercer piso del bloque II, con un área de construcción de 74.78 m2, edificado dentro del ámbito del solar núm. 3-Prov.-1-003-7677 de la manzana 433 del distrito catastral núm. 1 del Distrito Nacional; y también en contra de los señores [redacted] y [redacted]; y, en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia impugnada, cuyo dispositivo figura transcrito en el cuerpo de la presente decisión; **SEGUNDO:** condena a la sociedad comercial Corporación Benita Rodríguez, LLC., parte recurrente que sucumbe, a pagar las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho de los licenciados [redacted], Lilia Fernández, Víctor MI. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], abogados de la parte recurrida que hicieron la afirmación correspondiente. **TERCERO:** ordena a la secretaria titular de este tribunal superior de tierras que, dentro de los 10 días siguientes al vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del recurso correspondiente y, en ausencia de este, notifique una copia certificada de esta sentencia al (a la) Registrador(a) de Títulos del Distrito Nacional, para que cancele la nota preventiva de litis sobre derechos registrados correspondiente, en caso de haber sido inscrita, así como al(a la) Director(a) [redacted] Catastrales del Departamento Central, para los fines

de lugar. **CUARTO:** ordena igualmente a la secretaria titular de este tribunal superior de tierras que publique esta sentencia, mediante la fijación de una copia en las instalaciones de este órgano judicial o por medios digitales oficiales de la jurisdicción inmobiliaria, dentro de los cinco (5) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días" (sic).

III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Falta de ponderación de la instancia de reapertura y las pruebas. Insuficiente o deficiencia en la motivación. **Segundo medio:** Desnaturalización de las motivaciones de los hechos en la sentencia atacada. **Tercer medio:** Desnaturalización de las motivaciones de las motivaciones de las sumas acogidas por la corte a-qua. **Cuarto medio:** Error del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este al asumir el fallo de la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, insuficiencias de motivos. **Quinto medio:** Contradicción de fallo y motivos de la sentencia atacada" (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 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.*

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 Este 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. SCJ-TS-24-1414 de fecha 31 de julio de 2024, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia dispuso la casación con envío de la sentencia impugnada sobre la base de los motivos siguientes:

"Así las cosas, al ponderar los documentos cuya falta de valoración y desnaturalización alega la parte hoy recurrente, ponderación que se apoya en la facultad excepcional de esta Suprema Corte de Justicia *de poder verificar si los jueces del fondo del litigio han dado a los documentos aportados al debate su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas son contrarias a los documentos depositados*[1], esta Tercera Sala comprueba que en los motivos dados por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en en la página 7 de la sentencia núm. 026-02-2020-

[1] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 70, 26 de febrero 2014, BJ. 1239

Exp. núm.: [redacted]7396
Solicitud núm.: 2025-R0675287
Recurrente: Corporación Benita Rodríguez, LLC.
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Incompetencia

SCIV-00259, se establece: "Considerando, que se ha depositado el original del contrato suscrito por la vendedora Corporación Benita Rodríguez, LLC, y los compradores, señores [redacted] y [redacted], suscrito en fecha 30 de julio de 2014… por el cual convienen lo siguiente: La venta del apartamento XI del condominio Paseo Colonial III… Fijan el precio de la venta en US$180,000.00 a pagar: 10,000.00 al momento de la firma de la que se da descargo y 170,000.00 en un plazo de un año a vencer el 20 de julio de 2015. 30. De igual manera, la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional estableció como hecho cierto en su sentencia que: "Que en fecha 30 de julio de 2014 la Corporación Benita Rodríguez LLC representada por los señores [redacted] vendió a los señores [redacted] y [redacted] el inmueble descrito anteriormente por un precio de US$300,000.00. 31. En consecuencia, era deber del tribunal *a quo* realizar un juicio de ponderación de toda la documentación en su conjunto para determinar si en el presente proceso se confirman los presupuestos que identifican el carácter de cosa juzgada, o si como alega la parte hoy recurrente la presente litis trata de un contrato diferente al que fue anulado por el tribunal civil. No obstante, se evidencia que no fueron valorados con el debido rigor procesal los documentos aportados al debate, ni se tomó en consideración la incidencia y las consecuencias que podrían tener en el fallo del asunto, decidiendo, sin realizar una valoración integral y conjunta de los medios de prueba aportados, las cuales hubieran influido en la suerte del proceso para variar la decisión adoptada en la sentencia impugnada. 32. En el presente caso, se comprueba que la parte ahora recurrente ha incoado la presente litis en procura de ejecutar el acto de venta que suscribió con los actuales recurridos, argumentando haber pagado el precio total de la venta

Exp. núm.: [redacted]7396
Solicitud núm.: 2025-R0675287
Recurrente: Corporación Benita Rodríguez, LLC.
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Incompetencia

que asciende a US$300,000.00 y que por tanto, no se trata del mismo contrato cuya resolución fue decretada por el tribunal civil, por lo que el tribunal *a quo* no debió acoger el recurso de apelación interpuesto, revocar la sentencia impugnada y declarar inadmisible por cosa juzgada la litis; sin embargo, el tribunal *a quo* no ponderó las pruebas presentadas en toda su extensión, no ponderando de manera rigurosa y en conjunto las piezas decisivas para la suerte del litigio, lo que evidencia que el tribunal *a quo* incurrió en las violaciones denunciadas, razón por la cual procede acoger los aspectos de los medios examinados y casar la sentencia impugnada, sin necesidad de valorar los demás aspectos y medios de casación propuestos" (sic).

12. Una vez apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, como tribunal de envío, dictó la sentencia núm. 202500137, de fecha 3 de junio 2025, antes citada, decisión ahora impugnada y que como fundamento, respecto a lo que fue objeto de la primera casación, contiene las siguientes consideraciones:

"…17.- En tales condiciones, esta alzada advierte que en la acción judicial que se llevó ante la jurisdicción civil se pretendía la resolución del contrato cuyo precio fue pactado por la suma de US$180,000.00; mientras que en la acción que se lleva ante esta jurisdicción inmobiliaria y que ahora nos ocupa lo que se pretende es la ejecución de un contrato distinto, cuyo precio fue pactado por la suma de US$ 300,000.00, como se ha establecido más arriba. Es decir, que no existe identidad de objeto ni de causa entre ambas acciones y, por tanto, no existe autoridad de cosa juzgada entre estas, por lo que hemos arribado a la conclusión de que procede rechazar el medio de inadmisión comentado-como, en efecto, se rechaza- y confirmar en este aspecto la

Exp. núm.: [redacted]7396
Solicitud núm.: 2025-R0675287
Recurrente: Corporación Benita Rodríguez, LLC.
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Incompetencia

sentencia impugnada, lo cual vale decisión, sin necesidad de que figura en el dispositivo de la presente sentencia" (sic).

13. 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 envuelvan 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.

14. En efecto, se advierte que este segundo recurso de casación en su segundo medios persigue casar la sentencia impugnada alegando desnaturalización de los hechos y de los documentos al rechazar la inadmisibilidad por cosa juzgada sustentado en la existencia de dos contratos, estableciendo que el addendum se materializó para cambiar la forma de pago y plazos; mismo aspecto sobre el cual versó la primera casación, en el que se estableció que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central no valoró correctamente los documentos a fin de comprobar que se trataba de contratos distintos y que no se reunían los elementos para dictar la cosa juzgada.

Exp. núm.: [redacted]7396
Solicitud núm.: 2025-R0675287
Recurrente: Corporación Benita Rodríguez, LLC.
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Incompetencia

15. Conforme con el criterio de las Sala 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 la 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 la entidad comercial Corporación Benita Rodríguez, LLC., contra la sentencia

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

Exp. núm.: [redacted]7396
Solicitud núm.: 2025-R0675287
Recurrente: Corporación Benita Rodríguez, LLC.
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Incompetencia

núm. 202500137, de fecha 3 de junio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

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 y Francisco Antonio Ortega Polanco.

[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.

mr