REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-22-02067
Solicitud núm.: 2025-R1067026
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Continental Progreso Turístico, SRL. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0582

[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**, años 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted], Miguel, René, Nurys, Maribel, [redacted], Carmen, [redacted], Miguela, de apellidos [redacted], Marbelis, Raylin, Noel, de apellidos [redacted], y [redacted], contra la sentencia núm. 202501220, de fecha 3 de septiembre de 2025, dictada por el

Exp. núm.: 0495-22-02067
Solicitud núm.: 2025-R1067026
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Continental Progreso Turístico, SRL. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 6 de octubre de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo de Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted], Miguel, René, Nurys, Maribel, [redacted], Carmen, [redacted], Miguela, de apellidos [redacted], Marbelis, Raylin, Noel, de apellidos [redacted], y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por Continental Progreso Turístico, SRL., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 15 de octubre de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted]

3. En este recurso de casación figura como parte correcurrida [redacted], quien no ha depositado memorial de defensa.

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

Exp. núm.: 0495-22-02067
Solicitud núm.: 2025-R1067026
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Continental Progreso Turístico, SRL. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en partición de bienes, en relación a la parcela núm. 561, distrito catastral núm. 3, municipio Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez, incoada por [redacted], Miguel, René, Nurys, Maribel, [redacted], Carmen, [redacted], Miguela, de apellidos [redacted], Marbelis, Raylin, Noel, de apellidos [redacted], y [redacted], contra [redacted] y la compañía Continental Progreso Turístico, SRL. (Conprotursa), el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez dictó la sentencia núm. [redacted]9, de fecha 16 de marzo de 2021, que rechazó la demanda.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por [redacted], Miguel, René, Nurys, Maribel, [redacted], Carmen, [redacted], Miguela, de apellidos [redacted], Marbelis, Raylin, Noel, de apellidos [redacted], y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202501220, de fecha 3 de septiembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: PRONUNCIA el defecto de las partes recurridas, Continental Progreso Turístico, S. A., (Conprotursa) y el señor [redacted], por falta de comparecer, no obstante haber quedado citados a tales fines por acto

Exp. núm.: 0495-22-02067
Solicitud núm.: 2025-R1067026
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Continental Progreso Turístico, SRL. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de alguacil. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación interpuesto en fecha veinte (20) de abril del año dos mil veintiuno (2021) por los señores [redacted], en contra de la Sentencia No. [redacted]9 de fecha dieciséis (16) de marzo del año dos mil veintiuno (2021) dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del distrito judicial deMaría Trinidad Sánchez, relativa a Litis Sobre Derechos Registrados (demanda en partición de bienes litigiosa), incoada en contra de Continental Progreso Turístico, S. A.,(Conprotursa) y el señor [redacted], sobre la Parcela No. 561, del Distrito Catastral No. 3, del municipio de Cabrera, provincia [redacted]. En consecuencia, se CONFIRMA la indicada sentencia. T**ERCERO**: Se COMPENSAN las costas. **CUARTO:** ORDENA a la secretaria de este Tribunal DAR PUBLICIDAD a la presente litis conforme mandato legal, y notificar esta Sentencia mediante el ministerial [redacted], Alguacil Ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, a todas las partes involucradas" (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación a las normas del debido proceso y la tutela judicial efectiva. **Segundo medio**: Falta de motivación y sustentación. **Tercer medio**: Desnaturalización de derecho de propiedad art. 51 de la Constitución Dominicana" (sic).

Exp. núm.: 0495-22-02067
Solicitud núm.: 2025-R1067026
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Continental Progreso Turístico, SRL. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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.

V. Sobre el defecto de la parte recurrida

9. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria del defecto de la parte correcurrida [redacted], conforme 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.

10. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 555, de fecha 8 de octubre de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, por medio del cual la recurrente realizó el emplazamiento a la parte recurrida. Del examen de ese acto se advierte que la notificación se realizó en la Av. [redacted] casi esq. [redacted], ensanche Miraflores, (Hermandad de Veteranos Civiles), lugar donde, conforme lo descrito en el acto núm.190-2025 de fecha 10 de septiembre contentivo de notificación de sentencia, tiene su domicilio [redacted]. Asimismo, el ministerial hizo constar, que el acto fue entregado a su persona que manifestó tener calidad para recibirlo.

Exp. núm.: 0495-22-02067
Solicitud núm.: 2025-R1067026
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Continental Progreso Turístico, SRL. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

11. 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 no ha 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. Incidentes

12. En su memorial de defensa la parte recurrida solicita que se declare inadmisible el recurso de casación por: a) falta de calidad por los recurrentes por no haber formado parte del acto de venta suscrito entre [redacted] y Continental Progreso Turístico S.R.L. b) inobservancia del artículo 17 de la ley núm. 2-23 al entenderse como nuevos los medios de casación propuesto por la parte recurrente; c) no encontrarse revestido de interés casacional conforme con el artículo 10.3 de la referida ley.

13. Como los anteriores pedimentos tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlos con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

a) en cuanto a la falta de calidad de la parte recurrente

14. En cuanto al presupuesto de inadmisibilidad sustentado en que la parte recurrente no formó parte del contrato intervenido entre [redacted] y los hoy recurridos Continental Progreso Turístico, SRL., es menester

indicar que *según el artículo 4 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, pueden recurrir en casación las personas siguientes: (a) las partes interesadas que hayan figurado en la sentencia impugnada, y (b) el Ministerio Público ante el tribunal que dictó la sentencia en los asuntos en los cuales haya intervenido como parte principal, así como cuando haya intervenido como parte adjunta si el caso interesa al orden público*[1].

15. De igual forma, *la calidad del recurrente resulta de ser titular de la acción y de haber sido parte o haber estado representado en la misma instancia que culminó con la sentencia impugnada*[2]. Por tanto, entre los requisitos establecidos por la jurisprudencia se encuentra que la calidad para recurrir en casación viene dada por haber formado parte ante el tribunal de fondo, sin que sea indispensable que sean partes o no del contrato objeto de discusión cuestión esta que corresponde a un aspecto de fondo y no de admisibilidad del recurso, por lo que procede desestimar el medio de inadmisión planteado.

b) en cuanto a la inobservancia del artículo 17 de la ley núm. 2-23

16. En cuanto al presupuesto de inadmisión sustentado en que los medios resultan nuevos, porque no fueron planteados ante los jueces de fondo, debe

[1] SCJ, Tercera Sala, Sent. 26 de febrero de 2014.
[2] SCJ, Salas Reunidas, Sent.14 de diciembre de 2016.

indicarse que la inadmisión de un medio de casación no implica, en sentido estricto, un incidente de inadmisión al tenor de la ley núm. 834-78, sino que se trata de una defensa al fondo sobre el medio de casación en cuestión de naturaleza particular relacionada al proceso de casación.

17. En ese tenor, es oportuno señalar que esta Tercera Sala ha establecido el criterio de que *la inadmisión del recurso debe quedar restringida a aspectos relacionados a procedimientos propios del recurso, tal y como sería su interposición fuera del plazo, la falta de calidad o interés del recurrente para actuar en consecuencia o que haya sido interpuesto contra una sentencia o decisión para la cual no esté abierta esta vía recursiva…*[3].

18. En ese sentido, mediante la referida decisión esta Sala estableció, además, que *cuando se examinan los medios contenidos en el recurso de casación, aun sea para declararlos inadmisibles por cualquier causa… habría que considerar que se cruzó el umbral de la inadmisión de la vía recursiva que nos ocupa, que es la casación; por lo que, en caso de que todos los medios contenidos en el memorial fueran declarados inadmisibles, la solución sería el rechazo del recurso, no su inadmisión*[4].

19. Debido a esta situación, esta Sala determinará sobre la novedad o no de los medios al analizarlos individualmente, por lo que, procede desestimar el incidente planteado.

[3] SCJ, Tercera Sala, Sent. 28 de febrero 2020.
[4] Ibídem.

c) en cuanto a la ausencia del interés casacional

20. Sobre el particular es menester indicar que *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*[5].

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 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*

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

cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[6].

22. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización es distinto y está, 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 de control del derecho de los tratados y de las demás convenciones*[7].

23. Conviene destacar que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter adjetivo 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*[8].

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 origina un interés casacional presunto, por

[6] SCJ, Primera Sala, Sent. 29 de septiembre 2023.
[7] SCJ, Primera Sala, Sent. 31 de agosto 2023.
[8] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-1911, de 31 de agosto 2023, BJ. 1353

denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada relativos a una violación presunta del debido proceso y tutela judicial efectiva, falta de motivación y sustentación y una alegada desnaturalización, sobrevenida del fallo impugnado, en consecuencia, se desestima el medio de inadmisión planteado por la referida parte correcurrida y se procede al examen de los medios que sustentan el presente recurso de casación.

25. Para apuntalar su primer medio de casación y un aspecto de su segundo medio, examinados de manera conjunta por su vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* de la forma en que tomó su decisión le vulneró, conculcó y violentó a la parte recurrente, un derecho fundamental como el derecho de ser oído, un juicio justo y al derecho de defensa al no referirse en ninguna parte de su sentencia al fraude formulado por el pasado registrador cuando le expresaron que la parte recurrente perdió su derecho de propiedad por emitir dicho registrador de títulos de forma fraudulenta dos constancias anotadas la primera a nombre de la parte correcurrida [redacted] y la segunda a nombre de la correcurrida compañía Continental Progreso Turístico, SRL.

26. Aduce también, que le establecieron al tribunal *a quo* que el acto de venta suscrito entre [redacted] y [redacted], inscrito el 27 de marzo del 1985 en el Registro de Títulos de Nagua, al momento de su inscripción no

fue ejecutado por el Registrador que dirigía dicha oficina por lo que se puede decir que los derechos aún pertenecen a [redacted] -cuestión que alega la recurrente- el tribunal *a quo* omitió al momento de emitir su sentencia.

27. Sigue alegando la parte recurrente que el tribunal *a quo*, en la emisión de su sentencia no se refirió tampoco a la certificación emitida por la Registradora de Títulos de Nagua, certificación que prueba que la constancia anotada emitida por el pasado Registrador de Títulos en favor de [redacted], surgió de un fraude; que el tribunal *a quo* tampoco se refirió a lo que le establecieron en su escrito justificativo sobre la cuestión de que en fecha 2 de agosto de 1989 se encuentra registrado otro acto de venta con las mismas características, suscrito entre [redacted], y la compañía Continental de Progreso Turístico, SRL. (Conprotursa), cuya constancia anotada fue emitida el 9 de octubre de 2008, es decir, 19 años después. Sostiene igualmente que el tribunal *a quo* no se refirió a lo expuesto acerca de que el informe que obra en el expediente no fue hecho conforme a la norma ya que los metros fueron calculados con base en actos de venta y no con base en los certificados de títulos que se encuentran en el libro de originales.

28. La valoración del medio y el aspecto reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, derivadas

Exp. núm.: 0495-22-02067
Solicitud núm.: 2025-R1067026
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Continental Progreso Turístico, SRL. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que [redacted], Miguel, René, Nurys, Maribel, [redacted], Carmen, [redacted], Miguela, de apellidos [redacted], Marbelis, Raylin, Noel, de apellidos [redacted], y [redacted], incoaron una litis sobre derechos registrados en partición de bienes contra [redacted] y la sociedad comercial Continental Progreso Turístico, SRL. (Conprotursa), en virtud de la cual el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial María Trinidad Sánchez dictó la sentencia núm. [redacted]9 de fecha 16 de marzo de 2021, mediante la cual rechazó la demanda por no haberse decretado la nulidad del acto de venta suscrito entre [redacted] y [redacted] el 26 de marzo de 1985 sobre la porción de terreno dentro del ámbito de la parcela núm. 561 del distrito catastral 3 del municipio de cabrera; b) esa decisión fue recurrida en apelación por [redacted], Miguel, René, Nurys, Maribel, [redacted], Carmen, [redacted], Miguela, de apellidos [redacted], Marbelis, Raylin, Noel, de apellidos [redacted], y [redacted], quienes en sustento de su recurso argumentaron, esencialmente, que la sentencia impugnada contenía vicios tales como errónea apreciación de los hechos, mala interpretación del derecho y falta de motivación en el entendido de que el tribunal no se refirió a las conclusiones vertidas en la demanda introductiva, así como tampoco a sus reformulaciones de instancia, y a las

pruebas depositadas que sustentan la demanda, por lo que la sentencia contiene falta de ponderación de hecho y derecho, además, el tribunal *a quo* entendió que el motivo que generó la litis fue buscando la nulidad del acto de venta suscrito entre [redacted] y [redacted], cuando lo que originó la demanda fueron las certificaciones emitidas por el Registrador de Títulos de Nagua donde se indica que [redacted] es propietario de 55,968.84, decidiendo el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, rechazar el recurso de apelación y por vía de consecuencia, confirmar la sentencia impugnada.

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

"9.- En reiteradas ocasiones este Tribunal ha establecido que ha asumido como propio el criterio sostenido por la Suprema Corte de Justicia, el cual instruye que, en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación, el Tribunal de alzada queda apoderado de todas las cuestiones de hecho y de derecho debatidas por ante el Tribunal de primer grado. Por esa razón, es preciso que, para responder los planteamientos hechos por ambas partes, esta Corte se retrotraiga a ponderar el apoderamiento inicial. 10.- En lo que respecta a la lógica procesal jurídica, es menester en un primer orden referirnos a la solicitud de exclusión planteada por la parte recurrente, donde se ha podido verificar que, conjuntamente sus conclusiones solicita sea declarado irrecibible o excluido del expediente y, por consiguiente, dejar sin ningún valor jurídico el informe de fecha 26 del mes de mayo del año 2010 emitido por Registrador de Títulos del municipio de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, por improcedente, infundado y carente de base legal. 11.

Exp. núm.: 0495-22-02067
Solicitud núm.: 2025-R1067026
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Continental Progreso Turístico, SRL. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Al respecto, la Suprema Corte de Justicia ha juzgado: La apreciación del valor probatorio de los documentos aportados y su contribución a la verosimilitud de los hechos alegados constituyen cuestiones de hecho que pertenecen al dominio de la soberana apreciación de los jueces de fondo y escapan al control de la casación, salvo desnaturalización; y, así mismo: "Los jueces del fondo tienen la potestad de elegir entre las piezas depositadas y descartar las que consideren irrelevantes, sin que ello implique la violación de ningún precepto jurídico ni de los derechos procesales de las partes, siempre y Cuando motiven razonablemente su decisión. 12.- Que, de abocarnos a las funciones atribuidas al Registro de Títulos mediante Resolución No. 788-2022, que establece el Reglamento General de Registro de Títulos, mismas que se han sostenido en el tiempo desde la implementación del Sistema Torrens en el derecho inmobiliario dominicano, este tiene entre sus deberes (art. 13 y siguientes y 143 y siguientes), expedir certificaciones, a solicitud de la parte interesada, que, en cumplimiento del principio de publicidad registral, hagan plena fe de las inscripciones asentadas sobre un inmueble, razón por la que no existe motivación alguna por la que esta Corte excluya un medio probatorio expedido por el órgano registral competente, máxime que se trata de una prueba que ha sido aportada desde primer grado y que se ha hecho contradictoria para todas las partes envueltas en este proceso. 13.- Aunado a los preceptos y motivaciones legales previamente señalados, también esta Corte sostiene el criterio que, dada la libertad probatoria conferida por la ley 108-05 y el Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, la exclusión de elementos probatorios estaría reservada a escenarios en los cuales se observe una posible violación al legítimo derecho de defensa de alguna de las partes, haya sido obtenida de manera fraudulenta o que sean aportados de manera extemporánea, situaciones no observadas en la especie, toda vez que los documentos que componen el legajo de elementos probatorios de este expedientes fueron sometidos al contradictorio. En ese sentido, este pedimento deviene a todas luces en improcedente, siendo rechazado sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta decisión.

Exp. núm.: 0495-22-02067
Solicitud núm.: 2025-R1067026
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Continental Progreso Turístico, SRL. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

14.- Resuelto lo anterior, sobre la demanda que nos apodera depositada en primer grado en fecha diecinueve (19) de enero del año dos mil veinte (2020), tendente a partición de bienes litigiosa, las partes recurrente procuran a este Tribunal de alzada, de manera sucinta: 1) que se declare la nulidad absoluta del acto de venta suscrito entre los señores [redacted] y [redacted] de fecha 26 del mes de marzo del año 1985, sobre una extensión superficial de 59,852.00 metros cuadrados, ubicado dentro del ámbito de la Parcela No. 561 del Distrito Catastral No. 03 del municipio de Cabrera; 2) la nulidad parcial del acto de venta, entre los señores: [redacted] y la compañía Continental Progreso Turístico S.A. (Conprotursa), de fecha 31 del mes de julio del año 1989, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de 40,434.72 metros cuadrados, ubicado dentro del ámbito de la Parcela No. 561 del Distrito Catastral No. 03 del municipio de Cabrera; 3) ordenar a la Oficina de Registro de Títulos la cancelación de los derechos de [redacted] y la compañía Continental Progreso Turistico S.A. (Conprotursa), sobre la parcela No. 561 del Distrito Catastral No. 03 del municipio de Cabrera; 4) que sean homologados tanto el auto 00082-2008 como los Actos Nos. 21-08 y 2208, contentivos de determinación de herederos y contrato de cuota litis intervenido entre los sucesores del señor [redacted] y [redacted] y los licenciados [redacted] y [redacted]; y, 5) que se ordene a la Oficina de Registro de Títulos que sea expedida una constancia anotada por un área superficial de 59,852.00 metros cuadrados, sobre la Parcela No. 561 del Distrito Catastral No. 03 del municipio de Cabrera y, a su vez, que sean distribuidos estos derechos en un 70% en partes iguales a favor de los recurrentes, el 20% a favor del licenciado [redacted] y el 10% a favor del licenciado [redacted]. 15.- Sobre la validez de las pruebas aportadas en grado de apelación, ha sido juzgado por la Suprema Corte de Justicia: "Como consecuencia del efecto devolutivo de la apelación, las partes tienen la oportunidad de producir las pruebas que estimen convenientes en torno a sus respectivos intereses litigiosos, en los plazos que otorgue el Tribunal de

alzada, aun cuando se trate de documentos que no fueron producidos en primer grado, sin que esto implique la violación de ningún precepto jurídico, producto del análisis de los elementos probatorios que componen este expediente, el Tribunal ha podido comprobar lo siguiente: 15.1.- Los derechos del señor [redacted] sobre la Parcela No. 561, del Distrito Catastral No. 3, del municipio de Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez, tienen su origen en decreto de registro número 70-1980 de fecha quince (15) de febrero de mil novecientos sesenta y cinco (1965), siendo expedido el certificado de título número 70-115, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de 220,985 m2, en el ámbito de la referida parcela. de la referida parcela. 15.2.- Por acto de venta de fecha veintiséis (26) de marzo de mil novecientos ochenta y cinco (1985), con firmas legalizadas por el doctor [redacted], Notario Público de los del número para el municipio de Nagua, el señor [redacted], vende a favor del señor [redacted] una porción de terreno de 5 hectáreas, 98 áreas, 52 centiáreas, dentro de la Parcela No. 561, del [redacted]. 3, del municipio de Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez, con impuestos debidamente liquidados, según sello impregnado por la Colecturía de Rentas Internas de Nagua, e inscrito en la Oficina de Registro de Títulos de Nagua en fecha 27 de marzo de 1985, a las 10:30 de la mañana, bajo el No. 1517, [redacted] No. 2. 15.3.- Según acto de venta legalizado por el mismo precitado notario en fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año mil novecientos ochenta y nueve (1989), los señores [redacted] y [redacted], venden a la compañía Continental Progreso Turistico, S.A., (Conprotursa), una porción de terreno en la la Parcela No. 561, del [redacted]. 3, del municipio de Cabrera, provincia [redacted] de 47,642.69 metros cuadrados, acto inscrito en el Registro de títulos de Nagua, Provincia María Trinidad Sánchez, en fecha 02 de agosto del 1989, bajo el No. 656, [redacted] No. 6. 15.4.- El señor [redacted] fallece en fecha veintiuno (21) de agosto del año mil novecientos noventa y tres (1993), según extracto de acta de defunción expedida por la Oficialía del Estado Civil de la Ciudad de Cabrera. 16.- En el

caso que nos ocupa, los sucesores del finado [redacted] procuran ante el Tribunal la partición de los derechos que, a su criterio, falsamente fueron vendidos por el ahora finado a favor del señor [redacted], aduciendo una franca violación a las disposiciones del artículo 194 de la derogada ley 1542 de Registro de Tierras (vigente a la fecha de realizada esta transacción), el cual establecía entre sus formalidades para concretizar una transferencia la entrega del duplicado del cedente, a los fines de expedición de duplicado al comprador e inscripción en el original de la venta efectuada. 17.- Que, previo a proceder con la respectiva declaratoria de herederos y partición de derechos propuesta por los recurrentes, es menester ponderar los aspectos que versan sobre la alegada nulidad de acto de venta, al ser estos precisamente los derechos cuya determinación y partición requieren, por lo que, habiendo sido comprobada la vocación sucesoral de los recurrentes respecto al finado mediante sendas actas de nacimiento depositadas durante el proceso de instrucción, se procederá a ponderar la nulidad alegada para, posteriormente, determinar la suerte de la partición. 18.- Por lo señalado, y ya habiendo establecido que efectivamente las partes recurrentes y que fueran demandantes en primer grado no fueron parte del contrato de venta que persiguen declarar nulo si no que actúan en calidad de continuadores jurídicos del señor [redacted], persona que figura como vendedor en el contrato atacado, conviene señalar que, en el estado actual del derecho inmobiliario, el Principio de Publicidad, como parte del marco operacional del Sistema Torrens, presupone la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia; sin embargo, esta publicidad está supeditada o, más bien, se configura al inscribir el acto traslativo o de modificación de derechos inmobiliarios por ante la oficina de Registro de Títulos correspondiente. 19.- Como respuesta a la situación preindicada, obra en el expediente la certificación informe de fecha veintiséis (26) de mayo del año dos mil diez (2010), expedida por el Registrador de Títulos de la provincia María Trinidad Sánchez, licenciado [redacted], en el cual se hace constar que los derechos correspondientes al señor [redacted], originados

mediante decreto de registro número 70-1980 de fecha 15/02/1965, amparados el certificado de título número 70-115, ascendientes a 220985 m², fueron transferidos en su totalidad mediante ocho (08) actos de venta, cuya suma total es de 221,218.56 m² (haciendo salvedad, incluso, de que las ventas ascienden a un total de 221,218.58 Mts2, más de los derechos que ostentaba el finado), figurando entre estos, en su sexto ordinal, el referido acto de venta cuya nulidad ahora se procura, verificando también que, mediante el mismo recurso de apelación que nos apodera (pags. 15-16) los recurrentes se reconocen las demás ventas efectuadas por su finado padre, señor [redacted], reduciendo la presente demanda única y exclusivamente al acto de venta de fecha veintiséis (26) de marzo de mil novecientos ochenta y cinco (1985), otorgado a [redacted]. 20.- La inscripción de este acto de venta atacado se confirma con la lectura del historial expedido por la Oficina de Registro de Títulos de María Trinidad Sánchez en fecha dieciocho (18) de febrero del año dos mil dieciséis (2016), a solicitud del Tribunal de primer grado, en cuyo ordinal sexto, figura inscrita esta venta. 21. Que es conocido que el Sistema Torrens es la base y pilar de nuestro derecho inmobiliario y esta cobra relevancia mediante la aplicación de los Principios rectores del mismo; Especialidad, Legalidad, Legitimidad y Publicidad, sobre los que el Principio II de la Ley 108-05, enuncia en qué consisten y obliga a que estos converjan de manera transversal en todas las operaciones que son sometidas a los órganos de esta Jurisdicción Inmobiliaria. Por esa razón, el Título V del Reglamento para los Registros de Títulos enuncia la importancia del Principio de Publicidad dado que este establece la exactitud del registro del derecho de propiedad. 22.- Con esto queremos significar que, a juicio de este Tribunal, deviene en improcedente el argumento de que, al conservar físicamente los sucesores de [redacted] el certificado de título número 70-115, la venta inscrita a favor de [redacted] resultaría nula, aún bajo los estándares de la extinta ley 1542 de Registro de Tierras, que establecía el señalado procedimiento del articulo 194 y subsiguientes como un medio para materializar la transferencia y sea expedido un certificado de título que,

grosso modo, resulta ser una sustentación física del derecho de propiedad, no así el derecho, cuyo génesis en la especie resultó de la inscripción que fue realizada, de hecho, el día posterior a concertada la venta por el señor [redacted]. 23.- No obstante todo lo previamente expuesto, a solicitud de la parte recurrente, el Tribunal de primer grado tiene a bien ordenar experticia caligráfica sobre la firma plasmada por el señor [redacted] en el señalado acto de venta de fecha veintiséis (26) de marzo de mil novecientos ochenta y cinco (1985), con firmas legalizadas por el doctor [redacted] identificado como "evidencia A", producto de lo cual fue recibido el informe experticia caligráfica efectuado por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (Inacif), identificado con el No. DRN-085-02017, de fecha 19/09/17, cuyo resultado arrojado al efecto cita: "El examen pericial determinó que la firma manuscrita que aparece plasmada en el contrato de venta marcado como evidencia (A), se corresponde con la firma y rasgos caligráficos de [redacted]". 24.- Por otro lado, tenemos que, en el presente caso, cabe decir, que los actos bajo firmas privadas, reconocidos por aquellos a quienes se les oponen o tenidos legalmente por reconocidos, hacen plena fe respecto de las convenciones que contienen entre las partes y sus herederos o causahabientes, en virtud de las disposiciones contempladas en el artículo 1134 del Código Civil Dominicano. 25.- La normativa legal manifiesta, en cuanto a la obligación probatoria de las partes, sobre el que alega un hecho en justicia, en su artículo 1315: El que reclama la ejecución de una obligación, debe probarla. Recíprocamente, el que pretende estar libre, debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación. 26.- Y, para reforzar todo lo recogido en los párrafos anteriores, hay que destacar que la Suprema Corte de Justicia, como Corte de casación, ha fijado el criterio siguiente: "Los elementos que deben ser tomados en consideración para determinar la existencia de un contrato de venta es su contenido, en el cual se debe manifestar la voluntad de los contratantes, en especial, la designación de la cosa a vender, precio de la venta y la forma de pago. Desnaturaliza la realidad de un contrato de venta la corte que desconoce la fuerza probatoria

del acto que se le deposita, argumentando que dicha venta "nunca fue materializada como manda la ley". Cuando se presenta un acto de venta con toda la apariencia de un acto válido, es la parte que se sienta lesionada quien debe impugnarlo y probar su carácter ficticio o espurio", invalidez no observada en el proceso de marras. 27.- En este orden de ideas, siendo el acto de venta legalizado por el doctor [redacted], Notario Público de los del número para el municipio de Nagua, en fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año mil novecientos ochenta y nueve (1989), por el cual los señores [redacted] y [redacted], venden a la compañía Continental Progreso Turístico, S.A., (Conprotursa), una porción de terreno en la Parcela No. 561, del [redacted]. 3, del municipio de Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez de 47,642.69 metros cuadrados, producto, en lo referente al señor [redacted], de sus derechos adquiridos a [redacted], y ya habiendo establecido este Tribunal la validez de estos derechos adquiridos por el comprador, no existen méritos para anular tampoco esta venta, aunado al hecho de que: "Un tercero no tiene calidad para ejercer una acción en nulidad contra un contrato de venta de inmueble del cual no fue partes, conforme lo juzgado por nuestra Suprema Corte de Justicia. 28.- Por todo lo expuesto, y estando supeditada la partición solicitada por los recurrentes a la porción de terreno ascendente a 59,852.00 metros cuadrados, adquirida válida y por medio legal por el recurrido [redacted], y bajo el notorio rechazo por las motivaciones expuestas de esta procura de nulidad, corre la misma suerte la acción tendente a partición de inmueble, al no existir ya estos derechos a determinar y partir a nombre de [redacted], circunstancia que se extiende a la homologación del auto 00082-2008, los Actos Nos. 21-08 y 2208, contentivos de determinación de herederos y el contrato de cuota litis intervenido entre los sucesores del señor [redacted] y [redacted] y los licenciados [redacted] y [redacted], al encontrar su sustento en estos mismos derechos" (sic).

30. Del análisis de la sentencia impugnada se verifica que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación, tras al ejercer el efecto devolutivo de la apelación y reexaminar los hechos y el derecho debatidos en Jurisdicción Original, concluyendo que no existían méritos para acoger la nulidad del referido acto de venta suscrito entre [redacted] y [redacted], ni la partición solicitada. Para esto, hizo una ponderación de las pruebas aportadas y sometidas al contradictorio –incluida la certificación emitida por el Registro de Títulos y la experticia caligráfica realizada por el INACIF-, mediante la cual se pudo verificar la validez formal y material del acto de venta atacado, por lo que al no haber prueba que demostraran su falsedad, el mismo no era nulo y por vía de consecuencia no procedía la homologación de la partición por no existir derechos que determinar.

31. En el medio que se examina, la parte recurrente alega que el tribunal *a quo* no se refirió a sus alegaciones acerca del supuesto fraude cometido por el Registrador de Títulos, ni a los fundamentos sobre las certificaciones emitidas por este. Sin embargo, del examen de la sentencia impugnada se advierte que el tribunal *a quo* en el ejercicio de su función jurisdiccional, ponderó los cuestionamientos dirigidos contra las actuaciones del Registrador de Títulos, así como la validez y eficacia jurídica de las constancias anotadas emitidas a favor de [redacted] y la compañía Continental Progreso Turístico, SRL.

32. A tales fines, procedió a la valoración conjunta de la documentación aportada por las partes, incluyendo las certificaciones emitidas por el órgano registral competente y los actos de venta correspondientes. Asimismo, verificó mediante el informe pericial realizado por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (Inacif) la autenticidad de la firma atribuida al vendedor en el acto de venta suscrito entre [redacted] y [redacted], descartando de manera fundada la existencia del alegado fraude.

33. Ha sido criterio constante de esta Tercera Sala, *que los jueces están obligados a pronunciarse sobre todos los pedimentos que, de manera formal, se hagan a través de las conclusiones de las partes, constituyendo el vicio de omisión de estatuir la falta de respuesta a un pedimento de esta naturaleza*[9].

34. En ese orden, contrario a lo sostenido por la parte recurrente, el tribunal *a quo* dio respuesta expresa y motivada a los puntos controvertidos del debate, ejerciendo la facultad de soberana apreciación de la prueba que le es propia. En virtud de dicha valoración concluyó que no se configuró irregularidad alguna susceptible de afectar la validez y eficacia jurídica de los derechos previamente transferidos. En consecuencia, al no verificarse el vicio invocado por el recurrente, procede desestimar el referido aspecto y medio de casación articulado en ese sentido.

[9] SCJ Tercera Sala, Sent. 29 de agosto de 2007.

35. En el desarrollo de los demás aspectos de su segundo medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de motivación y sustentación al enfocarse en establecer que el derecho adquirido por [redacted], fue con base en la buena fe, haciendo mención del cumplimiento del principio de publicidad registral establecido en la Resolución núm. 788-2022, de Registro Inmobiliario; sostiene además, que en el numeral 19, página foliada núm. 20 de la sentencia recurrida se indica que obra en el expediente la certificación de fecha 26 de mayo 2010, expedida por el Registrador de Títulos en el cual se expresa que [redacted] vendió la totalidad de los metros, no refiriéndose el tribunal *a quo* a las alegaciones expresadas en cuanto a que dicho informe no fue hecho conforme a la norma por el motivo de que los metros fueron calculados en base a actos de venta y no en los certificados de títulos.

36. De igual modo, en el marco de este mismo medio aduce que en ninguna de las consideraciones realizadas por el tribunal *a quo* hizo motivaciones acerca de la alegada duplicidad de metros dentro del ámbito de la parcela objeto de litis, creada a través de la emisión de dos constancias anotadas sin encontrarse cancelado el certificado de título emitido en favor de [redacted], por lo que dichos derechos son los mismos que tienen [redacted] y la sociedad comercial Continental de Progreso Turístico, SRL.

37. Así mismo, alega que el tribunal *a quo* no realizó observaciones acerca de lo expuesto sobre de que con las emisiones de las matriculas núm.[redacted], a favor de la referida compañía y la núm. [redacted] a favor de [redacted], no se cumplió con el tracto sucesivo como manda la norma, por la razón de que es de suponer que al primer acto inscrito es que hay que emitir una constancia anotada, es decir, el acto de fecha 27 de marzo de 1985 y más luego el acto del 2 de agosto 1989, en el presente caso fue lo contrario.

38. Contrario a lo alegado por la parte recurrente y de lo transcrito más arriba, de la sentencia impugnada se comprueba que el tribunal *a quo* no ha incurrido en el vicio de falta de motivación en su sentencia, en tanto *los jueces no tienen que dar motivos particulares acerca de cada uno de los argumentos de los litigantes, sino solo aquellos motivos que sean necesarios para justificar lo decidido en sus sentencias o para acoger o rechazar, en todo o en parte, los pedimentos hechos en conclusiones formales por las partes*[10], ya que en principio, una sentencia carece de motivos, cuando no esclarece los puntos esenciales en relación con los alegatos y cuestiones de hecho planteados por las partes en litis o *motu* propio, lo que no ocurre en la especie, puesto que el análisis de la sentencia impugnada confirma, que el tribunal *a quo* dio motivos suficientes para contestar todos los puntos controvertidos por las partes en litis; razón por la cual procede desestimar el medio de casación examinado.

[10] SCJ, Tercera Sala, Sent. 10 de agosto 2011.

39. Para apuntalar su tercer y último medio de casación la parte recurrente alega que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización al no tomar en consideración las pruebas depositadas por la parte recurrente.

40. De lo anterior se verifica que la parte recurrente se ha limitado a establecer que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización y falta de ponderación de pruebas sin precisar en qué consiste la referida infracción ni indicar cuáles pruebas y en qué sentido habrían sido desnaturalizadas, lo que implica que el medio examinado no contiene una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, al no haber precisado un razonamiento jurídico que permita a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, determinar si en el caso hubo desnaturalización o falta de ponderación de la prueba alegada.

41. En el tenor de lo anterior, ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que *para cumplir con el voto de la ley respecto al requisito de enunciar y desarrollar los medios de casación, no basta con indicar en el memorial la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se indiquen las razones por las cuales la sentencia impugnada ha desconocido ese principio o violado ese texto legal*[11]; que, al no cumplir la parte recurrente con estas formalidades en el medio examinado, procede declararlo inadmisible.

[11] SCJ, Salas Reunidas, Sent. 10 de abril 2013.

42. Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que contiene una relación completa de los hechos de la causa, de las pruebas aportadas, y además que contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, lo que ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir el fallo impugnado en los vicios denunciados por la parte recurrente en los alegatos examinados, procediendo rechazar el presente recurso de casación.

43. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54, de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por ambas partes sucumbir respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones.

VII. 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], Miguel, René, Nurys, Maribel, [redacted], Carmen,

Exp. núm.: 0495-22-02067
Solicitud núm.: 2025-R1067026
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Continental Progreso Turístico, SRL. y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted], Miguela, de apellidos [redacted], Marbelis, Raylin, Noel, de apellidos [redacted], y [redacted], contra la sentencia núm. 202501220, de fecha 3 de septiembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en la parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento**.**

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.