REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-22-01539
Solicitud núm.: 2025-R0983907
Recurrente: [redacted]
Recurrida: Almacenes El Encanto, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0618

[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, [redacted] 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. 202500978, de fecha 28 de julio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-22-01539
Solicitud núm.: 2025-R0983907
Recurrente: [redacted]
Recurrida: Almacenes El Encanto, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 15 de septiembre de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. [redacted] y el Lcdo. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la entidad Almacenes El Encanto, SAS., presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 2 de octubre de 2025, vía portal de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y el Dr. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta, con relación a las parcelas núms. 51-D y 51-E, distrito catastral núm. 9, municipio San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata, incoada por [redacted] contra Almacenes El Encanto,

Exp. núm.: 0495-22-01539
Solicitud núm.: 2025-R0983907
Recurrente: [redacted]
Recurrida: Almacenes El Encanto, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SAS., el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata dictó la sentencia núm. 0269-20-00393, de fecha 7 de agosto de 2020, que acogió la demanda, declarando la nulidad del acto de venta suscrito en fecha 19 de julio de 2007 entre [redacted] y Almacenes El Encanto, C. por A. y ordenó al Registrador de Títulos cancelar el certificado emitido a favor de esta última y dispuso la restitución del derecho a nombre del vendedor.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por Almacenes El Encanto, SAS., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202500978, de fecha 28 de julio de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *ACOGE el recurso de apelación interpuesto en fecha treinta (30) de julio del año dos mil veinte y uno (2021), por la sociedad comercial Almacenes El Encanto S.A., quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los licenciados* [redacted] *y* [redacted]*, en contra de la Sentencia No. 0269-20-00393 de fecha siete (07) de agosto del año dos mil veinte (2020), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del distrito judicial de Puerto Plata, relativa a la litis sobre derechos registrados (demanda en nulidad de acto de venta), en contra de la señora* [redacted]*, y que tiene por objeto las Parcelas Nos. 51-D y 5I-E, ambas del Distrito Catastral No. 09, municipio San Felipe, de provincia Puerto Plata. En consecuencia, se REVOCA la indicada sentencia en todas sus partes y por nuestra propia autoridad y contrario imperio DECIDE:* ***SEGUNDO:*** *En cuanto al fondo RECHAZA, la litis sobre Derechos*

Exp. núm.: 0495-22-01539
Solicitud núm.: 2025-R0983907
Recurrente: [redacted]
Recurrida: Almacenes El Encanto, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Registrados tendente a Nulidad de Acto de Venta, referente a las Parcelas Nos. 51-D y 51-E del distrito catastral No.09 del municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata, promovida por la señora [redacted]; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los LICDOS. [redacted], Y OBDULIO [redacted] y el Dr. [redacted], en contra de la sociedad comercial ALMACENES EL ENCANTO, S.A.S.; por los motivos expuestos en la presente Decisión. ***TERCERO:*** *Se ORDENA al Registrador de Títulos de Puerto Plata levantar la nota preventiva inscrita en ocasión de la presente litis.* ***CUARTO:*** *SE COMPENSAN las costas.* ***QUINTO:*** *ORDENA a la secretaria de este Tribunal DAR PUBLICIDAD a esta sentencia conforme mandato legal (sic).*

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Errónea aplicación de la norma jurídica y errores sustanciales en la ponderación de los medios probatorios. **Segundo medio**: Conculcación de las garantías constitucionales del debido proceso y tutela judicial efectiva" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

6. 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.

Exp. núm.: 0495-22-01539
Solicitud núm.: 2025-R0983907
Recurrente: [redacted]
Recurrida: Almacenes El Encanto, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

V. Incidentes

7. En su memorial de defensa, la parte recurrida solicita, de manera principal, que sea declarado inadmisible el recurso, por falta de interés casacional taxativo, en virtud del artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23.

8. Como el pedimento anterior tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

9. 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*[1].

10. De igual modo, *el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no*

[1] Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, del 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[2].

11. De conformidad con la Ley núm. 2-23, el recurso de casación se concibe como una vía de derecho que plantea una regulación con eje de optimización en que prevalece una visión institucional; se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

[2] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-01912, de 31 de agosto 2023

12. La naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación 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 que conciernen al control de convencionalidad.

13. Conviene destacar que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como las relativas a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[3].

14. La inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso sino su rechazo, ello en vista de que este examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no de interés casacional trasciende el umbral de la inadmisión del recurso de casación, todo sobre la base de que se abordó si

[3] Op. cit.

el medio de casación sometido está bien o mal fundado en derecho.

15. 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 denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su primero y segundo medios de casación errónea apreciación del procedimiento y de las actuaciones procesales, errónea valoración de la prueba testimonial, desnaturalización de los hechos y de las pruebas, errónea aplicación de la figura del tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe, falta de motivación, violación a las reglas del debido proceso y de la tutela judicial efectiva y transgresión a las disposiciones del artículo 51 de la Constitución sobre el derecho de propiedad. Razón por la que se desestima el medio de inadmisión propuesto *y se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso de casación.*

VI. Sobre el recurso de casación

16. Para apuntalar su primer y segundo medios de casación, los cuales se reúnen para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente sostiene, en síntesis, que el tribunal *a quo* sustentó su decisión en un itinerario procesal inexistente, al declarar la incomparecencia de [redacted] en

una audiencia supuestamente celebrada el 22 de febrero de 2022, aun cuando el auto que integró y apoderó al tribunal fue emitido posteriormente, el 13 de mayo de 2022, por lo que nunca fue ordenada su comparecencia y resultaba inaplicable el artículo 72 de la Ley núm. 834 sobre las consecuencias de la inasistencia. Sostiene también que el tribunal *a quo* atribuyó eficacia probatoria indebida al testimonio de [redacted], quien participó directamente en la operación de venta y recibió pagos vinculados a esta —hechos acreditados mediante informes bancarios—, lo que lo convierte en un testigo interesado y no idóneo, cuya valoración crítica fue omitida. Agrega que la sentencia recurrida desnaturalizó los hechos y documentos, al vincular depósitos del año 2012 con la venta realizada en 2007 sin ofrecer razonamiento que explicara tal relación. Del mismo modo, denuncia que el tribunal *a quo* ignoró que en el certificado de título relativo a la parcela 51-E constaba la condición de casado del vendedor, elemento que excluía la aplicación de la figura del adquirente a título oneroso y de buena fe, máxime cuando se había alegado fraude fiscal y ocultamiento del régimen matrimonial. Afirma que también fue omitida la falta de consentimiento de la esposa, requisito indispensable conforme a los artículos 1421, 1401.3 y 1422 del Código Civil, por lo que la venta no podía producir efectos en su perjuicio.

17. Alega, además, que la sentencia recurrida vulnera el derecho de propiedad y copropiedad protegido por el artículo 51 de la Constitución, pues la enajenación se realizó sin su autorización sobre bienes adquiridos dentro de la comunidad legal y mediante maniobras destinadas a ocultar la operación. Añade que se quebrantó el debido proceso, por la insuficiente ponderación de documentos relevantes, la falta de análisis de irregularidades graves —fraude fiscal, ocultamiento, pagos al testigo— y la aplicación errónea del principio dinámico de la carga probatoria, trasladándole exigencias demostrativas que no le correspondían. Finalmente, sostiene que todo ello comporta una violación de la tutela judicial efectiva consignada en los artículos 8, 68 y 69 de la Constitución, al no haberse protegido a quien fue presuntamente privada de su cuota de copropiedad mediante fraude y al favorecerse a quienes habrían actuado con mala fe.

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

"Del análisis de los movimientos financieros, relativos al Banco Central, Scotiabank y la Asociación La Nacional, al valorarlos de manera conjunta con las declaraciones del señor [redacted] se concluye que son coherentes y refuerzan esta prueba testimonial, máxime cuando establece que: "El dinero que recibieron por la compra se depositó en el Banco Central. A solicitud de su hermano, que le pidió que se transfiriera el dinero a nombre

de [redacted], su esposa, v él se depositó a nombre de él y su hermano en el Scotiabank v luego se transfirió a la cuenta a nombre de los esposos, los señores [redacted] y [redacted], en la Asociación Norteña, la cual se fusionó con la Asociación La Nacional". 17."Para hacer efectivo el principio de contradicción, este Tribunal en audiencia celebrada en fecha veintidós (22) de febrero del año dos mil veintidós (2022), ordenó la comparecencia de la recurrida y demandante en nulidad de acto de venta, señora [redacted], a fin de que tuviera la oportunidad de validar o contrarrestar las declaraciones testimoniales del señor [redacted], testigo del acto cuestionado; sin embargo, no hubo comparecencia por parte de la misma ni presentó justificación alguna de su ausencia. Así las cosas, conforme al artículo 72 de la Ley 834 de 1978 se establece que, el juez puede extraer consecuencias de derecho por la ausencia (incomparecencia), considerándola como un indicio o principio de prueba por escrito. 19. (…) En el presente caso, correspondía a la parte demandante (hoy recurrida) contradecir con otras pruebas los elementos probatorios aportados por la parte recurrente, por encontrarse en mejor posición para ejercer dicha carga y ser además la parte que objeta el contrato de venta que la parte recurrente ha sostenido es válido y eficaz. Sin embargo, no hizo uso del efecto devolutivo del recurso de apelación, al no aportar elementos probatorios contundentes, que permitieran cuestionar en contrario las pruebas incorporadas en esta alzada por la parte recurrente." 22. Continuando con el objeto de la demanda, es importante decir que se entiende como "consentimiento" a la voluntad de las partes para contratar. "^Manifestación de voluntad expresa o tacita, mediante la cual una persona presta su aprobación al acto que debe cumplir otra, con el fin de darle validez". También destaca la doctrina, que la intención de negociar, se deduce del comportamiento en conjunto del sujeto, es lo que se ha denominado "silencio circunstanciado", que es el comportamiento pasivo de quien calla en determinadas situaciones, de lo que

se colige y expresa que quiere y acepta determinados efectos jurídicos. 23. En ese sentido considera que él silencio positivo constituye una manifestación de voluntad con efectos jurídicos, particularmente en materia contractual, cuando las circunstancias que lo rodean permiten interpretarlo como consentimiento tácito. En el presente caso, por las pruebas aportadas en esta instancia ha quedado debidamente acreditado, que la demandante hoy parte recurrida no solo tenía conocimiento del acto de venta, sino que además se benefició de los fondos provenientes de dicha transacción, los cuales como hemos dicho fueron distribuidos entre ella y su cónyuge y, fueron invertidos en la adquisición de otros bienes materiales, entre ellos un apartamento -que pertenecía incluso al testigo, así como en activos financieros a favor de ambos. Estos hechos evidencian que la señora no solo tuvo conocimiento de la operación, sino que también se benefició del producto de ella; haciendo uso y disfrute del dinero obtenido de la transacción. (sic).

19. El tribunal *a quo* continúa motivando que:

24.- Además es un hecho no controvertido por la parte demandante hoy parte recurrida, que el dinero por concepto de esta venta ingresó a la comunidad legal entre ellos, ya que de las pruebas aportadas, en especial las certificaciones financieras emitidas por la Superintendencia de Bancos, correspondientes a las diferentes entidades bancarias y financieras, dan fe de varios depósitos bancarios hechos a favor de la señora [redacted], de lo que se comprueba que el señor [redacted] no distrajo de la comunidad legal el dinero recibido de la referida venta, es decir que, el activo patrimonial no salió de la comunidad legal de bienes, sino que se transformó de un bien inmueble a un bien mueble (dinero en efectivo), que fue invertido en certificados financieros que evidentemente generaron ganancias significativas que contribuyeron al crecimiento patrimonial de la comunidad legal de bienes (y, por ende también al desarrollo socio-

económico de la familia). 27.- Así mismo, como concepto general se entiende por buena fe, el modo sincero y justo con que se procede en la ejecución de las obligaciones. En el presente caso, se constata que luego de haber pagado el precio pactado, al comprador les fueron entregados los inmuebles objeto de la venta, procediendo a inscribir el acto de venta por ante la oficina de Registro de Títulos correspondiente operando a su favor la transferencia del derecho de propiedad, sin impedimento alguno, manteniendo la ocupación material sobre los mismos en la actualidad; que al encontrarse los inmuebles ubicados en la ciudad de Puerto Plata, lugar donde la parte recurrida ha manifestado en su instancia introductoria de demanda que ha residido siempre, de la instrucción y las pruebas aportadas se evidencia que la misma no hizo ningún tipo de oposición a la ocupación de los hoy recurrentes, por lo que dicha omisión configura el silencio positivo como señal de consentimiento tácito de la venta hoy en discusión, prestando esta Corte especial atención al hecho de que luego de la muerte de esposo, es que la señora demanda la nulidad del contrato, es decir luego de haber transcurrido once (11) años de realizada la venta y transferida la propiedad. 29.- De igual manera para la solución del presente caso, resulta indispensable distinguir entre la verdad material y la verdad probatoria. La verdad material hace referencia a los hechos tal y como ocurrieron en la realidad, con independencia de que estos puedan o no ser acreditados conforme a las reglas del procedimiento. En cambio, la verdad probatoria es aquella que el juez puede tener por cierta en virtud de las pruebas legalmente aportadas, valoradas y aceptadas conforme al derecho procesal vigente. 30.- En ese sentido, si bien es cierto que conforme a las pruebas aportadas en primera instancia y a las pretensiones de la parte demandante, no figura la firma de la señora Teresa en el acto de venta cuestionado, no menos cierto es que, a la luz de las pruebas incorporadas en este grado de alzada, se configura una realidad distinta, la que resulta al valorar de manera conjunta los medios de pruebas aportados, es decir: 1) La declaración testimonial que dan cuenta de

que si tenía conocimiento de la transacción e hizo uso efectivo del dinero producto de dicha venta; 2) Así como los movimientos financieros registrados en distintas entidades bancarias que demuestran que la señora [redacted] figura en los certificados financieros mancomunados conjuntamente con el señor [redacted], dinero que acreditó el testigo, fue el producto de la venta; 3) La sentencia de interdicción del 2015 en la que la demandante fue designada como tutora legal de su esposo, la cual le permitió tener acceso directo a los bienes de la comunidad legal; 4) A esto se suma su actuación posterior frente al comprador, al no oponerse al desmantelamiento del taller y a la tala de árboles ubicados en los inmuebles objeto de la venta; lo cual constituye una manifestación clara de su conocimiento y consentimiento. De ahí que, la verdad probatoria en el presente caso, se acerca a la verdad material de los hechos y esta verdad evidenciada permite deducir la existencia de un consentimiento tácito y una participación activa en los efectos de la venta, elementos que, valorados en su conjunto, validan el acto jurídico conforme al principio de buena fe, y al principio de los actos propios.

20. De la lectura de la decisión impugnada se desprende que el tribunal *a quo,* a partir del análisis conjunto del testimonio de [redacted] y de los movimientos financieros procedentes del Banco Central, Scotiabank y la Asociación La Nacional, concluyó que dichos elementos se corroboraban mutuamente, pues reflejaban que los fondos obtenidos por la venta fueron depositados, transferidos y finalmente colocados en cuentas a nombre de la hoy recurrente [redacted] y su esposo. Consideró, además, que para contradecir estas conclusiones, la entonces recurrida fue citada a la audiencia

del 22 de febrero de 2022, y que su incomparecencia injustificada autorizaba al tribunal, conforme el artículo 72 de la Ley núm. 834, a extraer consecuencias jurídicas de dicha inasistencia. Asimismo, estimó que correspondía a la demandante refutar la prueba aportada en la alzada, lo cual no hizo, y que las evidencias financieras, junto a sus actuaciones posteriores, acreditaban su conocimiento y su beneficio respecto del producto de la venta. Para el tribunal, estos elementos configuraban un consentimiento tácito, reforzado por la ausencia de oposición a la ocupación del inmueble y a las actuaciones realizadas para materializarla durante más de once años. Al distinguir entre la verdad material y la verdad probatoria, el tribunal *a quo* entendió que los movimientos financieros, la participación en certificados conjuntos, actuaciones posteriores y la interdicción que otorgó a la hoy recurrente [redacted] acceder directamente a los bienes comunes, convergían en demostrar su vinculación con los efectos económicos de la operación. Todo ello llevó a la alzada a tener por configurado el consentimiento tácito que, a su juicio, validaba el acto impugnado conforme a los principios de buena fe y de los actos propios.

21. En cuanto al alegato de la parte recurrente en el sentido de que el tribunal no podía derivar consecuencias de su incomparecencia a la audiencia de presentación de pruebas -por no haber sido ordenada su comparecencia antes

del apoderamiento de la terna, conforme al artículo 72 de la Ley núm. 834-78- la cronología procesal consignada en la sentencia impugnada revela lo siguiente: a) que el 31 de mayo de 2022, fue emitido el auto que apoderó la terna para el conocimiento y fallo del expediente; b) que la primera audiencia fue fijada para el 26 de octubre de 2022, pero se pospuso a solicitud de la parte recurrente a fin de presentar una prueba testimonial, concediendo el tribunal la prórroga para ello y para que ambas partes presentaran las pruebas que estimaran pertinentes, dejando abierta la posibilidad de la comparecencia personal de la recurrida si lo consideraba necesario; c) la nueva audiencia fue fijada para el 22 de febrero de 2023 – no del 2022, como se ha indicado erróneamente-, quedando las partes debidamente citadas. A esta audiencia compareció únicamente el testigo ofrecido por la entonces parte recurrente, sin que se presentaran pruebas documentales, testimoniales adicionales o comparecencia personal de la recurrida.

22. En ese orden, si bien el artículo 72 de la Ley núm. 834-78, faculta al tribunal a extraer consecuencias jurídicas de la falta de declaración de una parte -en este caso, de la demandante original- estas inferencias constituyen una potestad discrecional del juzgador. En consecuencia, el tribunal *a quo,* frente a la incomparecencia injustificada de la demandante y ante la ausencia de depósito de medios de defensa que contrarrestaran las pruebas aportadas

por la parte recurrente ante la jurisdicción de fondo, no incurrió en error de apreciación, razón por la cual se desestima este aspecto de los medios examinados.

23. Es pertinente señalar que la desnaturalización de los hechos en que pudieren incurrir los jueces del fondo supone que a los hechos establecidos como ciertos no se le ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza[4].

24. En virtud de lo anterior, debe destacarse que el objeto de la demanda era la nulidad del acto de venta suscrito en el año 2008, y que el punto central consistía en determinar si la demandante original, [redacted], otorgó su consentimiento para la venta realizada por su finado esposo, [redacted], a favor de la sociedad comercial Almacenes El Encanto, C. por A., considerando su calidad de copropiedad de los inmuebles vendidos. Para ello, no bastaba verificar si había firmado o no el acto de venta; dado los alegatos de que el producto de la transacción ingresó al patrimonio común, lo determinante era establecer si la demandante conoció la operación y se benefició de ella, pues en tal caso quedaba vinculada por el contrato, sin poder desconocer sus efectos ni actuar en contradicción de sus propios actos.

[4] SCJ, Primera Sala núm. 963, 26 abril 2017, 2017, [redacted]. 1277

25. En ese orden, conviene precisar que, conforme a la teoría de los actos propios, cuando una parte adopta una conducta determinada frente a un acto o situación jurídica que le resulta beneficiosa, no puede posteriormente asumir otra conducta que sea contradictoria con la primera, ya que se ha beneficiado en virtud de errores imputables única y exclusivamente a ella, por lo que, en este caso rige la regla de *non concedit venire*[5] *contra factum proprium*[6].

26. En el caso que nos ocupa, el tribunal *a quo* observó que, del análisis conjunto de las pruebas, la impugnación recaía sobre una operación realizada hacía más de diez años, sin que la acción estuviera prescrita; que el vendedor figuraba como titular de los derechos y que, aunque en uno de los certificados de título constaba su estado civil, ello no impedía la validez de la transmisión, pues no podía obviarse la existencia de un tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso.

27. Asimismo, el tribunal *a quo* verificó la concurrencia de los requisitos de validez del contrato -especialmente el consentimiento de las personas llamadas a contratar-, constatando que el comprador pagó el precio del inmueble y que dichos fondos ingresaron al patrimonio común de [redacted] y la actual recurrente, según los informes emitidos por las entidades

[5] A nadie se le permite ir contra sus propios actos
[6] SCJ, Primera Sala, sent. 31, 24 de julio 2020, [redacted]. 1316

bancarias, los cuales no fueron oportunamente objetados. No obstante, la recurrente sostener que el tribunal *a quo* incurrió en errónea apreciación al vincular el ingreso de efectivo correspondiente a la venta de 2008, con los montos registrados en 2012, durante la instrucción del caso quedó establecido que las parcelas vendidas constituían los únicos bienes inmuebles disponibles y no se aportaron pruebas que justificaran los movimientos de efectivo del año 2012. Sobre esa base, el tribunal *a quo* concluyó -en consonancia con la declaración del testigo [redacted]- que el precio de la venta fue depositado en la cuenta de la cual la recurrente era titular.

28. En efecto, la decisión recurrida sostiene que existe una manifestación de voluntad tácita mediante la cual una persona consiente un acto ejecutado por otra, otorgándole validez. Ese consentimiento puede inferirse del comportamiento global del sujeto, de su silencio circunstanciado o de su actitud pasiva frente a los hechos que revelan la intención de aceptar los efectos del acto. En este caso, el tribunal *a quo* observó que la recurrente residía en la misma la localidad donde se encontraban los inmuebles, por lo que pudo comprobar que el taller que allí operaba dejó de funcionar, fue desocupado y entregados los inmuebles a la compradora, quien posteriormente los modificó de forma significativa -incluida la tala de los árboles existentes- sin que se probara oposición alguna por parte de la recurrente. A ello se sumó que recibió y se benefició de los fondos

provenientes de la transacción, elementos que, en conjunto, permitieron al tribunal *a quo* concluir la existencia de consentimiento tácito.

29. En virtud de lo anterior, se verifica que el tribunal *a quo* efectuó una correcta apreciación de los hechos y circunstancias del caso y expuso los motivos pertinentes que justifican la decisión adoptada; lo que le ha permitido a esta Corte de Casación constatar que, en la especie, se ha hecho una adecuada aplicación de la ley, sin incurrir los vicios atribuidos por la recurrente. En consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

30. De conformidad con las disposiciones establecidas en la parte final del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por haber sucumbido ambas partes en sus pretensiones.

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 202500978, de

Exp. núm.: 0495-22-01539
Solicitud núm.: 2025-R0983907
Recurrente: [redacted]
Recurrida: Almacenes El Encanto, SAS.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

fecha 28 de julio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, 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 y el secretario que figuran en la estampa.

rr