REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]9433
Solicitud núm.: 2025-R0901307
Recurrente: MGM Service, SRL.
Recurrido: [redacted], EIRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0653

[redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias *laboral, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted], jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de marzo de 2026**, año 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la entidad MGM Service, SRL., contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00327 de fecha 22 de julio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]9433
Solicitud núm.: 2025-R0901307
Recurrente: MGM Service, SRL.
Recurrido: [redacted], EIRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de agosto 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 MGM Service, SRL., representada por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad de comercio [redacted], EIRL., representada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 9 de septiembre de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por su abogada constituida Lcda. Marlyn [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de contratos de ventas por fraude y estafa procesal, en relación con el solar núm. 2, manzana núm. 349, distrito catastral núm. 1, Distrito Nacional, incoada por la entidad comercial [redacted], EIRL., contra [redacted] y la entidad comercial MGM Service, SRL., la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0316-2023-S-00098 de fecha 20 de julio de 2023, que acogió la litis, declaró nulo el acto de venta de fecha 13 de abril de 2015, legalizadas las firmas por el Dr. [redacted], notario público de los del número de Santo

Exp. núm.: [redacted]9433
Solicitud núm.: 2025-R0901307
Recurrente: MGM Service, SRL.
Recurrido: [redacted], EIRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Domingo Este, mediante el cual [redacted] se transfirió el inmueble en discusión, así como el acto de venta de fecha 5 de diciembre de 2019, legalizado por la Dra. [redacted], notario público de los del número del Distrito Nacional, a través del cual la entidad comercial MGM Service, SRL., adquirió sus derechos, ordenando al Registro de Títulos del Distrito Nacional cancelar el certificado de título que ampara el derecho de propiedad a favor de la entidad comercial MGM Service, SRL., y restituir los derechos a favor de su legítima propietaria, entidad comercial [redacted], EIRL.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por la entidad MGM Service, SRL., dictando el Tribunal Superior del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00327 de fecha 22 de julio de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: Acoge, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la entidad MGM services, S.R.L., por intermedio de sus abogados apoderados, en contra de la sentencia núm. 0316- 2023-S-00098 de fecha 20 de julio del año 2023, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto conforme a la ley. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo Rechaza el referido recurso de apelación y, en consecuencia, confirma la sentencia núm. 0316-2023-S-00098 de fecha 20 de julio del año 2023, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. **TERCERO:** Condena a la parte recurrente, entidad MGM services, S.R.L., al pago de las costas del procedimiento, en favor y provecho de la licenciada [redacted], quien afirma haberlas avanzado en su totalidad. **CUARTO:** Ordena a la

Exp. núm.: [redacted]9433
Solicitud núm.: 2025-R0901307
Recurrente: MGM Service, SRL.
Recurrido: [redacted], EIRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

secretaria del Tribunal, proceder a entregar en calidad de desglose las piezas aportadas por el solicitante en apoyo de sus pretensiones, previo dejar copia certificada en el expediente de los documentos a desglosar" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos. **Segundo medio:** Errónea valoración de las pruebas. **Tercer medio:** Falta de motivos y contradicción. **Cuarto medio:** Errónea aplicación de la ley y falta de base legal" (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

V. Incidente

En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación

7. La parte recurrida en su memorial de defensa propone, de manera principal, la inadmisibilidad del recurso de casación, por falta de interés casacional.

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

orden procesal.

9. 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 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*

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

ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[2].

11. 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 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*[3].

12. 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, en vista de que el examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no del interés casacional trasciende el umbral de la inadmisión del recurso de casación, todo sobre la base de que se abordó si el medio de casación sometido está bien o mal fundado en derecho.

13. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente en su primer, segundo, tercer y cuarto medios de casación plantea diversos aspectos, en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza, por un lado, es del tipo que generan un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar desnaturalización de los hechos, errónea valoración de las pruebas, falta de motivos y

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

contradicción, y por otro lado plantea un aspecto cuya naturaleza es del tipo que origina un interés casacional objetivo al argumentar en su cuarto medio de casación errónea aplicación de la ley, razón por la cual se desestimada el incidente propuesto..

VI. Sobre el recurso de casación

a) En cuanto a los medios de casación por violación a reglas que generan interés casacional para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales

14. Para apuntalar su primer y segundo medio de casación, los que se examinan reunidos por su vinculación, la parte recurrente alega lo que se transcribe a continuación:

"A. a.- Primer medio de casación: Desnaturalización de los hechos. 28.- La desnaturalización de los hechos consiste en alterar o cambiar el sentido claro y evidente de un hecho y como consecuencia de ese cambio o alteración, decidir un asunto en perjuicio de una de las partes involucradas en el caso. 29.- Refiriéndose a este medio, ha dicho nuestra Suprema Corte de Justicia, que: La desnaturalización consiste en dar a los hechos, circunstancias y documentos un significado distinto a los verdaderos, cuando, como en el caso, los jueces del fondo valoran los elementos de prueba aportados regularmente al debate apreciándose incoherencia y desarmonía entre los hechos probados y la apreciación o juicio que de los mismos hicieron los jueces[1]. 30.- Sigue diciendo la Suprema Corte de Justicia sobre este particular: El vicio de desnaturalización existe cuando los jueces cambian el sentido y alcance de los hechos o atribuyen a los testigos palabras o expresiones distintas a las que realmente dijeron. 31.- Mediante la sentencia impugnada, el tribunal a-quo, desnaturalizó los hechos al no reconocer y tampoco declarar que la sociedad comercial MGM SERVICES, S.R.L., es un tercer adquiriente de buena fe y a

Exp. núm.: [redacted]9433
Solicitud núm.: 2025-R0901307
Recurrente: MGM Service, SRL.
Recurrido: [redacted], EIRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

título oneroso. B.b.- Segundo medio de casación: Errónea valoración de las pruebas. 32.- La errónea valoración de las pruebas consiste en cambiar, distorsionar o alterar el contenido real de un documento, y como consecuencia situación, decidir un asunto en perjuicio de una las partes involucradas en la litis. 33.- Refiriéndose a este medio, ha dicho la Suprema Corte de Justicia, que: La desnaturalización consiste en dar a los hechos, circunstancias y documentos un significado distinto a los verdaderos, cuando, como en el caso, los jueces del fondo valoran los elementos de prueba aportados regularmente al debate apreciándose incoherencia y desarmonía entre los hechos probados y la apreciación o juicio que de los mismos hicieron los jueces. 34.- En cuanto a la valoración de las pruebas, dice la Suprema Corte de Justicia, lo siguiente: Para los jueces hacer uso del poder soberano de apreciación de las pruebas es necesario que estos ponderen las pruebas aportadas tanto por los recurrentes como los recurridos y no circunscribirse al análisis de las aportadas por una na de las partes. 35.- Es un deber de los jueces valorar todas las pruebas aportadas por las partes en litis, lo cual no ocurrió en el presente caso, pues el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, para fallar como lo hizo, solo tomo en cuenta una mínima parte de las pruebas sometidas a los debates, cuyas reducidas pruebas pareciera que fueron estricta y cuidadosamente seleccionadas para fallar en favor de la recurrida. -Ver páginas 18 y 19 de la sentencia recurrida 36.- Es decir, que solo valoró algunos documentos depositados por la recurrida, sin tomar en cuenta los documentos con los cuales se comprueba que la recurrente compró el inmueble objeto de este recurso, más de cuatro (4) años después del señor [redacted] haberlo adquirido, así como tampoco tomo en cuenta las pruebas que demuestran que la exponente incurrió en financiamientos millonarios para realizar la compra del inmueble, cuya deuda sigue pagando en la actualidad. 37.- Es muy importante señalar y resaltar dos puntos, a saber: a. La sociedad comercial MGM SERVICE, S.R.L., compró el inmueble anteriormente descrito, en fecha 05 de diciembre del año 2019, más de cuatro (4) años después de haberlo adquirido el señor [redacted]. b. Para realizar la compra del inmueble, la exponente tuvo que recurrir a un financiamiento ante

Exp. núm.: [redacted]9433
Solicitud núm.: 2025-R0901307
Recurrente: MGM Service, SRL.
Recurrido: [redacted], EIRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

el Banco Popular Dominicano, S.A., Banco Múltiple, siendo en tal sentido, suscrito en fecha 27 de enero del año 2020, un contrato de préstamos hipotecario mixto mediante el cual la recurrente tomó prestados los valores para realizar la compra de dicho inmueble. -Ver anexo 38.- Es decir, que la exponente tomo prestamos millones de pesos para poder realizar la compra del inmueble objeto del caso que nos ocupa, quedando claramente comprobado que estamos ante un adquiriente de buena fe y a título oneroso, por haber pagado sumas de dinero millonarias para la adquisición de dicho inmueble. 39.- Es evidente e indudable que, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, fallando como lo hizo cometió una errónea valoración de las pruebas aportadas por las partes en litis, debido a que, si hubiese tomado en cuenta en su justa dimensión todos los documentos sometidos al debate, su decisión fuera diferente, razón por la cual, procede acoger este medio de casación" (sic).

15. Mediante la fundamentación de los medios de casación se exponen los motivos o argumentos de derecho, orientados a demostrar que la sentencia impugnada contiene violaciones que justifican la censura casacional, por lo que, atendiendo a su importancia, la correcta enunciación y sustentación de los medios constituye una formalidad sustancial requerida para su admisión.

16. De la transcripción de los alegatos de la parte recurrente se desprende que esta se limitó a denunciar que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos al no reconocerlo como un tercer adquiriente de buena fe, esto, sin indicar de qué forma el tribunal de alzada desnaturalizó los hechos de la causa y en qué parte de la sentencia queda manifestada. De igual manera arguye que no valoró las pruebas ofertadas en sustento de sus pretensiones, sin identificar y describir las pruebas que consideraba debían ser valoradas ni

establecer cuál es su incidencia en el fallo adoptado.

17. En el tenor de lo anterior, el examen de los medios pone de manifiesto que no contienen una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, al no haber articulado 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 violación a la ley o al derecho.

18. Ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que *solo mediante una fundamentación jurídica ponderable de los medios de casación puede la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, estar en condiciones de examinar si se advierte o no la violación denunciada, razón por la cual es indispensable que el recurrente explique mediante una exposición clara, precisa y coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado*[4]; que, al no cumplir la parte recurrente con estas formalidades en los argumentos examinados, procede declararlos inadmisibles.

19. Apunta la parte recurrente en su tercer medio de casación que el tribunal *a quo* ha realizado una motivación incoherente, absurda y sobre todo débil, que no sustenta su dispositivo, pues en la letra b, página de 16 de la sentencia impugnada hizo constar que la exponente aduce ser propietaria del inmueble comprado mediante actos bajo firma privada de fechas 13 de octubre de 2015 y de fecha 5 de diciembre de 2019, contrario a la realidad, ya que en todas las

[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320

Exp. núm.: [redacted]9433
Solicitud núm.: 2025-R0901307
Recurrente: MGM Service, SRL.
Recurrido: [redacted], EIRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

instancias ha manifestado que adquirió el inmueble en litis mediante contrato de fecha 5 de diciembre de 2019 a [redacted]; que el tribunal *a quo* motivó la sentencia criticada atribuyendo a la exponente ser una adquiriente de mala fe, entendiendo que ella tenía conocimiento de la irregularidad supuestamente cometida en el contrato de fecha 13 de octubre de 2015, suscrito entre [redacted], EIRL., y [redacted], cuando ella compró el inmueble en fecha 5 de diciembre de 2019 y al procurar la transferencia fue válidamente ejecutada por el Registro de Títulos, cumpliendo con todos los requerimientos exigidos por ese organismo, sobre la base de los documentos siguientes: a. original del contrato de fecha 13 de octubre de 2015, b. original del certificado de título núm. 95-518, que amparaba el inmueble, c. original de la certificación del Impuesto sobre Patrimonio Inmobiliario (IPI), d. estatutos sociales de la sociedad comercial [redacted], EIRL., y e. fotocopia de la cédula de identifad y electoral de [redacted] y de [redacted], por lo que no puede ser considerada con adquiriente de mala fe, como ha establecido el tribunal *a quo*.

20. De igual forma señala, que el tribunal de alzada se contradijo al establecer que se precisa comprobar la mala fe del comprobar, sin embargo, declara a la exponente adquiriente de mala como consecuencia de la experticia caligráfica realizada sobre un contrato del cual ella no formó parte ni es parte y además fue suscrito cuatro (4) años antes de compra el inmueble.

Exp. núm.: [redacted]9433
Solicitud núm.: 2025-R0901307
Recurrente: MGM Service, SRL.
Recurrido: [redacted], EIRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

21. La valoración del medio requiere referirnos a la incidencia suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que la entidad [redacted], EIRL., demandó ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional la nulidad de los actos de ventas suscritos en fecha: 1) 13 de octubre de 2013, entre ella, representada por [redacted] y [redacted]; y 2) 5 de diciembre de 2019, entre [redacted] y MGM Service, SRL., respecto a una porción de terreno de 331.06 metros cuadrados dentro del solar núm. 2, manzana núm. 349, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, sosteniendo que los actos de venta son falsos, pues a la fecha de la venta suscrita con [redacted] la representada de la entidad [redacted], EIRL., se encontraba fuera del país; que la parte demandada, la entidad MGM Service, SRL., sostuvo que el inmueble fue adquirido de buena fe y a título oneroso, teniendo la posesión pacífica e ininterrumpida desde que lo adquirió; b) que, en la instrucción de la litis, se ordenó una experticia caligráfica al contrato de venta suscrito en fecha 13 de diciembre de 2005, a la firma de [redacted], quien figuró como vendedora, teniendo como resultado que la firma manuscrita no se corresponde con la firma y rasgos caligráficos de la infrascrita; c) que el tribunal apoderado acogió la litis fundamentado en que conforme las pruebas aportadas se comprobó que [redacted], a la fecha de la firma del acto de venta, no se encontraba en el país, lo cual quedó robustecido con el informe emitido por la Instituto Nacional de

Exp. núm.: [redacted]9433
Solicitud núm.: 2025-R0901307
Recurrente: MGM Service, SRL.
Recurrido: [redacted], EIRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Ciencias Forenses (Inacif), mediante el cual se estableció que esa no es su firma, quedando demostrada la falsedad del acto de venta suscrito a favor de [redacted]; c) que inconforme con la decisión, la entidad MGM Service, SRL. la recurrió en apelación, sosteniendo, en esencia, que la sentencia apelada desnaturalizó de los hechos y los documentos, falta o insuficiencia de motivos o errónea aplicación de la ley, pues el tribunal *a quo* estableció que ella compró a [redacted], luego de que este comprara a la entidad Ángel Inmoiliaria, EIRL., lo que lo convierte en un tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso; d) que el tribunal *a quo* rechazó la acción recursiva, fundamentado en que la actual parte recurrente es un adquiriente de mala fe, toda vez que al solicitarse la transferencia el Registro de Títulos emitió el oficio de subsanación núm. OSU-[redacted]5, de fecha 12 de marzo de 2020, donde solicitaba una certificación del Colegio de Notario de la Repúnlica Dominicana, la cual fue aportada, pero no fue llevada a cabo la citación de [redacted] a los fines de validar su firma en el acto de venta y dar aquiescencia, pues se trataba de una doble transferencia; en consecuencia, confirmó la sentencia apelada.

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

"7. En atención a las pruebas aportadas durante la instrucción del proceso, las cuales hemos mencionado anteriormente, esos son los hechos: … b) Afirma que la sociedad MGM SERVICE, aduce ser propietaria del inmueble,

Exp. núm.: [redacted]9433
Solicitud núm.: 2025-R0901307
Recurrente: MGM Service, SRL.
Recurrido: [redacted], EIRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

comprado, según su alegación, a través de actos bajo firma privada de fechas 13 de octubre del 2015 y de fecha 5 de diciembre del año 2019… 11. Conforme las pruebas aportadas, las cuales reposan en el expediente desde primer grado, se evidencian lo siguiente: a) Fue realizada, en primer grado, una experticia caligráfica al contrato de venta de fecha 13 de octubre de 2015, de las firmas de la señora [redacted], quien figura como vendedora, donde consta que la firma manuscrita, no corresponde con la firma y rasgos caligráficos de la señora [redacted]. b) Ha sido validado por la Dirección General de Migración, a través de la certificación núm. 44324 de fecha 13 de julio del año 2021, que para la fecha de suscripción del contrato de la señora Fogel no se encontraba en el país; resultando imposible que pudiera firmar el acto de venta de fecha 13 de octubre del año 2015, en consonancia con esto, reposan los sellos de entrada y salida en el pasaporte núm. 454046289 de la señora [redacted]. c) Así mismo se evidencia que la entidad MGM services, S.R.L., si tenía conocimiento de las situaciones que acontecían con el inmueble ante el Registro de Títulos, pues al ser solicitada la transferencia, el registro emitió el oficio de subsanación OSU-[redacted]5 de fecha 12 de marzo del año 2020, donde se solicitaba una certificación del Colegio de Notario de la República Dominicana, la cual fue aportada pero no fue llevada a cabo la citación de la señora [redacted] a los fines de validar su firma en el acto de venta y dar aquiescencia a la transferencia. d) Que al no ser cumplido a cabalidad esto, el Registro de Títulos emitió otros oficios en vista de irregularidades que se externaban de este primer acto de venta, del cual se derivaba consecuencias de ejecución para el segundo acto de venta, pues se trataba de una doble transferencia, donde formaban parte [redacted], EIRL., [redacted] y MGM services, S.R.L. e) De lo anterior de evidencia que desde el momento en que fue depositada la doble transferencia bajo el número de expediente [redacted]251 en el Registro de Título, este denotó irregularidades, por lo que, este órgano, procedió a enviar el oficio núm. DNRT 2021-0579 de fecha 24 de agosto del año 2021, dentro del cual consta el oficio núm. DNRT-OP-2021-0181 de fecha 23 de agosto del año 2021, contentivo de opinión, a los fines de investigación por ante la Dirección

Exp. núm.: [redacted]9433
Solicitud núm.: 2025-R0901307
Recurrente: MGM Service, SRL.
Recurrido: [redacted], EIRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

General de Persecución del Ministerio Público. 12. Que, según la teoría general de la prueba y la contraprueba, contenida en el artículo 1315 del Código Civil Dominicanos… En el presente caso, ha quedado debidamente acreditada la mala fe de la entidad MGM Services, S.R.L., en virtud de la falsedad de las firmas contenidas en el acto de venta, lo cual fue comprobado mediante el estudio caligráfico pericial practicado por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INACIF), el cual concluyó de forma categórica que la firma atribuida a la señora [redacted] no se corresponde con sus rasgos caligráficos. Esta prueba, unida a la certificación migrat oria que establece que dicha persona no se encontraba en el país al momento de la supuesta firma, permite a este tribunal concluir con certeza sobre la existencia de una falsificación y, por ende, de la mala fe del adquirente, tal y como lo hizo la jueza de primer grado. 13. Que, por todo lo anterior decidimos rechazar el recurso de apelación y, en consecuencia, confirmamos la sentencia núm. 0316-2023-S-00098 de fecha 20 de julio del año 2023, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, tal y como se hará constar en la parte dispositiva de la presente sentencia" (sic).

23. Ha sido juzgado por esta Tercera Sala que *la motivación es la exposición sumaria de los puntos de hecho y de derecho que sirven de soporte a la sentencia, en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión*[5].

24. En el tenor de lo anterior, respecto de que el tribunal *a quo* incurrió en una motivación incoherente al exponer que la actual parte recurrente adquirió por los contratos de venta de fechas 13 de octubre de 2015 y 5 de diciembre de 2019, cuando solamente participó como compradora en el acto de venta de fecha 5 de diciembre de 2005, por medio del cual adquirió los derechos de la

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 727, 31 de octubre 2018, BJ. 1295

porción de terreno objeto del litigio de [redacted], el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal *a quo* al considerar los hechos de la causa, estableció de manera generalizada que la actual parte recurrente adquirió sobre la base de los actos de venta antes descrito. Esta afirmación se sustenta en la justificación del derecho de propiedad por parte de su causante, [redacted], quien lo acreditó mediante contrato de venta de fecha 13 de octubre de 2015, por medio del cual adquirió el inmueble a la entidad [redacted], EIRL., pues conforme estableció el tribunal de alzada, cuando este le vendió a la actual parte recurrente aún no había realizado la transferencia a su favor. Por consiguiente, los fundamentos expuestos por el tribunal de alzada no resultan incoherentes, razón por la cual se desestima el aspecto examinado.

25. En cuanto a que el tribunal *a quo* realizó una motivación débil al considerar al actual recurrente tercer adquiriente de mala fe sobre la base de las irregularidades cometidas en el contrato de fecha 13 de octubre de 2015, cuando compró mediante el acto de fecha 5 de diciembre de 2019 y ejecutó su transferencia cumpliendo con los requerimientos exigidos por el Registro de Títulos.

26. La jurisprudencia ha definido *la mala fe como el conocimiento que tiene el adquiriente de los vicios del título de su causante*[6]*;* de igual forma, se ha establecido

[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 13, 3 de febrero 2016, BJ. 1263

que *la mala fe es un elemento de hecho que se caracteriza sobre la base del comportamiento que haya tenido una parte antes, durante y después de lo convenido*[7].

27. El examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal de alzada considero como tercer adquiriente de mala fe a la actual parte recurrente sustentado en que este, al someter la doble transferencia de los actos de ventas cuya nulidad se persigue, el Registro de Títulos emitió un oficio de subsanación donde solicitaba una certificación del Colegio de Notarios de la República Dominicana así como la citación de [redacted], representante de la compañía vendedora, con el objetivo de validar su firma y dar aquiescencia a la transferencia. Sin embargo, este último requerimiento nunca se llevó a cabo.

28. De igual forma señala el tribunal de alzada que, al no cumplirse a cabalidad con ese requerimiento, el registrador emitió otros oficios en vista de irregularidades que se externaban del primer acto de venta y del cual se derivaban consecuencia para la ejecución del segundo contrato, lo que provocó la emisión de un oficio de opinión dirigido a la Dirección General de Persecución del Ministerio Público, para fines de investigación.

29. En el contexto anterior, es oportuno citar la jurisprudencia de esta Tercera Sala que establece que *desde el momento en que un tercero adquiere un inmueble o derechos sobre él después de habérsele expedido el certificado de título correspondiente*

[7] SCJ, Tercera Sala, sent. núm.

a favor de su causante, este debe ser considerado incuestionablemente como un tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso[8], lo que no ha sucedido en este caso, puesto que la actual parte recurrente no compró al titular registral, sino que cuando adquirió de su causante, el derecho aún se encontraba a nombre de quien este adquirió, es decir, a nombre de la entidad comercial [redacted], EIRL.

30. Por consiguiente, esta Tercera Sala ha determinado que los jueces de la alzada presentaron motivos consistentes y relevantes que justifican la conclusión de que la parte recurrente no puede ser calificada como adquiriente de buena fe. Esto se debe a que no realizó la compra al legítimo propietario del inmueble y fue advertido de las irregularidades en el acto de venta que sustentaban su derecho de propiedad, hasta el extremo de ser objeto de una investigación por parte del Ministerio Público. Por tales razones, se desestima el aspecto examinado.

31. En cuanto a la alegada contradicción de motivos, es útil señalar que se ha establecido que *para que se configure la contradicción de motivos es necesario que las afirmaciones que se pretendan contradictorias sean de forma tal que la existencia de una excluya o aniquile la posibilidad o existencia de la otra*[9].

32. El examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que, para retener la mala fe del comprador el tribunal *a quo* se fundamentó en las advertencias

[8] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 57, 28 de marzo 2012, BJ. 1216
[9] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 7, 14 de mayo 2008, BJ. 1170

realizadas por el Registro de Títulos para la ejecución de los contratos de ventas, no así en la experticia caligráfica que determinó que la firma que fue plasmada en el acto de venta de fecha 13 de octubre de 2015, no se correspondía a la de [redacted], razón por la cual se desestima el aspecto analizado.

b) en relación con los demás medios de casación sobre los cuales el recurrente tenía que justificar interés casacional al tenor del artículo 10.3 de la ley 2-23, al no beneficiarse del interés casacional presunto por su naturaleza

33. Para apuntalar su cuarto medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una errónea aplicación de la ley al declarar a la exponente adquiriente de mala fe, por entender que esta tenía conocimiento de alguna irregularidad cometida por [redacted], cuando él no formó parte del acto afectado de irregularidad, acto que fue suscrito cuatro años antes de la exponente comprar el inmueble.

34. Tras la debida ponderación del cuarto medio de casación propuesto por la parte recurrente, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia advierte que no concurre la presencia de un interés casacional objetivo el cual tenga por objeto la formación de la jurisprudencia, pues se advierte que la parte recurrente se limitó a alegar que el tribunal *a quo* incurrió en una errónea aplicación de la ley al considerarlo tercer adquiriente de mala fe, prescindiendo del establecimiento concreto, certero y directo de alguna de las

modalidades que permiten los literales del artículo 10 numeral 3) de la Ley núm. 2-23 para el acceso del recurso de casación, es decir, sin justificar en modo alguno de qué forma el fallo impugnado se encuentra en oposición con la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia, la necesidad imperiosa de la creación de doctrina a partir de una norma jurídica o dado que la sentencia impugnada resuelve puntos y cuestiones sobre las cuales existe jurisprudencia contradictoria; por lo que, al no superar los presupuestos de admisibilidad, se declara inadmisible el aspecto examinado por falta de interés casacional objetivo.

35. 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:

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]9433
Solicitud núm.: 2025-R0901307
Recurrente: MGM Service, SRL.
Recurrido: [redacted], EIRL.
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la entidad MGM Service, SRL., contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00327 de fecha 22 de julio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted].

[redacted], Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.

da