REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0184-19-00168
Solicitud núm.: 2025-R1043204
Recurrente: [redacted] Chatain Ep. Colonna y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

SCJ-TS-26-0697

[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]o, jueces miembros asistidos por la secretaría de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **17 de abril 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] Chatain Ep. Colonna y [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00339 de fecha 29 de julio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0184-19-00168
Solicitud núm.: 2025-R1043204
Recurrente: [redacted] Chatain Ep. Colonna y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 30 de septiembre de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Dres. [redacted], [redacted] y los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted] Chatain Ep. Colonna y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 13 de octubre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Dr. [redacted] y Lcdos. [redacted], Orquídea [redacted] y Yannelys [redacted].

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

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta y cancelación de certificado de título, en relación con la parcela

Exp. núm.: 0184-19-00168
Solicitud núm.: 2025-R1043204
Recurrente: [redacted] Chatain Ep. Colonna y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

núm. [redacted]05, municipio Higüey, provincia La Altagracia, incoada por [redacted] Chatain Ep. Colonna y [redacted] contra [redacted] y [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la sentencia núm. 2020-00284 de fecha 8 de agosto de 2020, que acogió parcialmente la demanda y declaró la nulidad relativa por simulación del contrato de venta de fecha 7 de agosto de 2015, suscrito entre [redacted] Chatain Ep. Colonna y [redacted] (vendedores), y [redacted] y [redacted] (compradores), ordenando, en consecuencia, al Registro de Títulos mantener con todo su vigor y efecto jurídico el certificado de título matrícula núm. [redacted], a favor de [redacted] y [redacted], e inscribir sobre la parcela núm. [redacted]16, con extensión superficial de 500.94 mts^2, un privilegio del vendedor no pagado por el monto de RD$3,800,000.00, a favor de [redacted] Chatain Ep. Colonna y [redacted].

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202100292 de fecha 21 de diciembre de 2021, que rechazó el recurso y confirmó la sentencia de primer grado, salvo lo relativo a los literales a y b del ordinal tercero de la decisión,

disponiendo, en consecuencia, cancelar el certificado de título matrícula núm. [redacted], que ampara el derecho de propiedad de la parcela núm. [redacted]05, a favor de [redacted] y [redacted], y ordenar la restitución de ese mismo derecho a favor de [redacted] Chatain Ep. Colonna y [redacted].

6. No conforme con la indicada decisión, [redacted] y [redacted] interpusieron un recurso de casación, dictando la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la sentencia núm. SCJ-TS-22-1028 de fecha 30 de septiembre de 2022, que casó la sentencia recurrida y envió el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

7. En ocasión del envío dispuesto, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00339, de fecha 29 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 los señores [redacted]. Y la señora [redacted], quienes tienen como abogado apoderado al Dr. [redacted] y a los Licdos. [redacted], Orquídea [redacted] y Yannelys [redacted], contra la Sentencia núm. 018520: 4001038, dictada en fecha 2 de septiembre del año 2014, por el Tribunal de Jurisdicción Original de Higüey, por haber sido incoados en tiempo hábil y conforme a la ley. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo, Acoge, el

Exp. núm.: 0184-19-00168
Solicitud núm.: 2025-R1043204
Recurrente: [redacted] Chatain Ep. Colonna y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

recurso de apelación interpuesto por la parte recurrente URS Martín Levenberger y [redacted], en contra de la sentencia núm. 2020-00284, de fecha 8 de agosto del año 2020, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, y en consecuencia revoca la sentencia, en atención a los motivos de esta decisión. **TERCERO**: En cuanto al fondo de la demanda inicial, actuando por propia autoridad, rechaza la litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta, cancelación de certificado de título y reivindicación de derechos, en atención a las razones de esta sentencia. **CUARTO:** COMPENSA las costas del proceso, ya que las partes han sucumbido respectivamente en algunos de sus pretensiones. **QUINTO:** ORDENA la secretaria General del Tribunal Superior de tierras: A) Desglosar, si así lo solicitaren, los documentos aportados al expediente por las partes, previa comprobación de calidades y dejar copia certificada de los mismos en el expediente. B) Proceder a la publicación de la presente sentencia. **SEXTO:** ORDENA a la secretaria general de este Tribunal Superior, publicar la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus Reglamentos complementarios y, remitir esta Decisión, una vez adquiera carácter irrevocable, al Registro de Títulos de Higüey a los fines ordenados y de levantamiento de cualquier oposición que con motivo de este proceso se haya inscrito" (sic).

III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio**: Desconocimiento y errónea aplicación de la ley. Falta de base legal, falta de ponderación y valoración de los elementos de prueba. Violación al principio de razón suficiente" (sic).

Exp. núm.: 0184-19-00168
Solicitud núm.: 2025-R1043204
Recurrente: [redacted] Chatain Ep. Colonna y [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: [redacted]

[redacted] *Incidentes*

9. En su memorial de defensa la parte recurrida plantea de manera principal: a) que esta Tercera Sala declare su incompetencia para conocer el presente recurso de casación y envíe el asunto ante las Salas Reunidas, debido a que en la sentencia impugnada se juzgaron aspectos que fueron observados por esta Tercera Sala mediante la sentencia núm. SCJ-TS-22-1028 de fecha 30 de septiembre de 2022; b) que se declare la nulidad del recurso de casación por falta de objeto, debido a que carece de conclusiones; y c) que se declare inadmisible el recurso de casación por falta de interés casacional.

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

a) en cuanto a la excepción de incompetencia

11. En vista de la solicitud propuesta y dado que, en efecto, la especie se trata de un segundo recurso de casación, esta Tercera Sala procederá a determinar su competencia, previo a toda valoración sobre los demás incidentes propuestos y los medios que lo sustentan, esto así conforme con

las disposiciones del artículo 6 numeral 4 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación el cual dispone que las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia *…conocen en todas las materias de los segundos y excepcionales terceros recursos de casación interpuestos, en un mismo proceso, sobre un mismo punto de derecho ya juzgado por una de las salas, o sobre puntos mixtos.*

12. En ese tenor, es oportuno hacer un recuento del fundamento jurídico de las decisiones emitidas tanto por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia como por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central para verificar si estamos en presencia de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto de derecho o sobre puntos mixtos.

13. La sentencia núm. SCJ-TS-22-1028 de fecha 30 de septiembre de 2022, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, dispuso la casación con envío de la sentencia impugnada sobre la base de los motivos siguientes:

"15. En ese sentido, el tribunal a quo ordenó la cancelación del certificado de título a nombre de la parte hoy recurrente y la inscripción de una hipoteca sobre el inmueble, sin haber sido solicitado, lo cual constituye un desconocimiento de los principios cardinales que orientan e informan la tutela judicial efectiva y el debido proceso, puesto que falló más allá de lo pedido en un asunto de puro interés privado, sin darle la oportunidad a la parte hoy recurrente de defenderse, es decir, falló ultra petita, con lo cual rebasó los límites del conflicto jurídico y el objeto del litigio, contraviniendo

todo sentido de la lógica e infringiendo los postulados del principio dispositivo, ya que en el recurso de apelación interpuesto por la hoy parte recurrente, no se verifica la solicitud de cancelación de certificado de título y la inscripción de una hipoteca sobre el inmueble, por tal razón, no era objeto de la controversia de la que se encontraba apoderado el tribunal a quo, máxime en la especie, en que la parte recurrida en apelación, parte recurrida en casación, solicitó la confirmación de la sentencia de primer grado. 16. Al decidir como lo hizo en su sentencia, en el sentido de confirmar con modificaciones y ampliaciones la decisión rendida en primer grado, estatuyendo sobre aspectos del fondo que no formaban parte del contenido de la apelación de la que se encontraba apoderado, resulta evidente que el tribunal a quo dictó un fallo que lesionó el derecho de defensa de la parte hoy recurrente y cometió un exceso de poder, violentando el principio nec reformatio in peius, que es una regla sustantiva que sostiene el debido proceso al estar contenida en el artículo 69 de la Constitución, que al consagrar en su numeral 9º el derecho a recurrir, también dispone que el tribunal superior no podrá agravar la sanción impuesta cuando solo la persona condenada sea la que recurra la sentencia, como ocurre en la especie, puesto que si bien la parte hoy recurrente solicitó revocar la sentencia de primer grado, con ello procuraba, en esencia, que fuera rechazada la litis sobre derechos registrados incoada por la parte hoy recurrida, que perseguía la nulidad del acto de venta 15 de octubre de 2015 y la cancelación del certificado de título a que dio origen; sin embargo, el tribunal a quo, al ordenar la cancelación del certificado de título que sustenta su derecho y la inscripción de una hipoteca a favor de los hoy recurridos, agravó su situación, sin que conste pedimento a tales fines" (sic).

14. Es preciso señalar que lo que determina de forma inequívoca la competencia de las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia –o de

esta Tercera Sala- es que el punto de derecho impugnado en un segundo o tercer recurso de casación se refiera al mismo punto de derecho juzgado en los anteriores, o que envuelva medios mixtos, lo que implica analizar la motivación dada por esta Tercera Sala al momento de casar la decisión, así como la motivación dispensada por el tribunal de envío, para terminar relacionando todo ello con los medios de casación propuestos en el nuevo recurso de casación.

15. De lo anteriormente expuesto se establece que a propósito del primer recurso de casación se alegó, entre otras cosas, que el tribunal *a quo* incurrió en violación del principio *non reformatio in peius* al ordenar la modificación de los literales a, b y c del dispositivo de la decisión del tribunal de primer grado, agravando así su situación sin haber existido un recurso de apelación de la entonces parte recurrente en apelación en ese sentido, la cual solo se limitó a solicitar la confirmación de la decisión apelada; respecto de lo cual esta Tercera Sala estableció que ciertamente al haber el tribunal *a quo* ordenado la cancelación del certificado de título matricula núm. [redacted], expedido a favor de [redacted] y [redacted] y ordenado la inscripción de una hipoteca judicial sobre el inmueble a favor de estos por un monto de RD$3,800,000.00, sin habérsele solicitado, desconoció los principios cardinales que orientan la tutela judicial efectiva y

el debido proceso ya que decidió más allá de lo pedido en un asunto que era de puro interés privado y sin darle la oportunidad a la parte adversa de presentar sus medios de defensa, lo cual constituía un fallo *ultra petita* y además un exceso de poder al rebasar los límites del conflicto jurídico y el objeto del litigio, situación que derivaba en una violación al principio *non reformatio in peius* y al derecho de defensa.

16. En esas atenciones, se justifica que el segundo recurso de casación que nos ocupa sea decidido por esta Tercera Sala ya que los puntos de derecho impugnados no son el mismo aspecto sobre el cual versó la primera casación debido a que en este recurso lo denunciado se refiere en esencia, a que el tribunal *a quo* no tomó en cuenta que la demanda original tenía como fin lograr la nulidad del contrato de venta de fecha 7 de agosto de 2015; que fue desconocida la mala fe de los compradores al suscribir dicho contrato, quienes nunca cumplieron con su obligación y, no obstante, ejecutaron esa transferencia logrando expedir un certificado de título sobre el inmueble a su nombre; que fueron inobservados los testimonios rendidos en fecha 4 de septiembre 2019 por [redacted], quien fungió como notario en el contrato impugnado y [redacted], quien participó en esa operación jurídica como gestor; que fue probado el hecho de la existencia de varios contratos sobre el mismo inmueble, el mismo día y por las mismas

partes, pero con precios disimiles, lo cual unido a la prueba testimonial era razón suficiente para que el tribunal *a quo* declarara la mala fe de los compradores y decidiera de manera distinta a como lo hizo; que el tribunal *a quo* tampoco explica por qué entendió que el contrato impugnado era el reflejo de la verdadera intención de las partes ante el hecho de la existencia de otros contratos y la información obtenida por los testimonios; que en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación el tribunal *a quo* no solo tenía la obligación de verificar las piezas probatorias que fueron descritas en el cuerpo de su sentencia, sino además valorar aquellos hechos que no fueron controvertidos ni negados respecto a su idoneidad; motivos por los cuales se desestima la excepción de incompetencia propuesta.

b) en cuanto a la nulidad del recurso de casación por falta de objeto

17. Es oportuno señalar que por aplicación del principio *iura novit curia*, existe la facultad de otorgar la verdadera calificación a los hechos del proceso y argumentos de las partes; en ese sentido, en vista de que la ausencia de conclusiones en el memorial de casación conlleva la inadmisibilidad del recurso por falta de objeto, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia tratará la indicada solicitud como tal, por constituir esta la calificación jurídica adecuada en que la parte recurrida apoya su solicitud.

18. Aclarado lo anterior, resulta importante indicar que ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de justicia que *lo que apodera al tribunal son las conclusiones de las partes. A través de ellas se fija la extensión del proceso y se limita el poder de decisión del juez apoderado y el alcance de la sentencia que intervenga, lo cual se conoce como principio dispositivo*[1].

19. En igual sentido, ha sido establecido que *el memorial de casación constituye el acto inicial del recurso, a través del cual la parte accionante determina el sentido, alcance, extensión y radio de acción de su vía, en consecuencia, son sus conclusiones las que fijan las pretensiones del recurrente en casación, limitando a ellas el poder de decisión de los jueces, de manera que el apoderamiento se encuentra limitado, primero, a los puntos de derecho sometidos y debatidos ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, y segundo, por las conclusiones presentadas por las partes, la recurrente en su memorial de casación y la recurrida en su memorial de defensa*[2].

20. En la especie, del análisis íntegro del memorial de casación se verifica que la parte recurrente no formuló conclusiones respecto de su recurso, por lo que ante la ausencia de conclusiones o pedimentos formales que permitan a esta alta corte proceder a determinar si la ley ha sido bien o mal aplicada en el fallo impugnado; si procede la casación total o parcial de la sentencia

[1] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 81, 8 de mayo 2013, BJ. 1230.
[2] SCJ, Primera Sala, SCJ-PS-24-0178, 31 de enero 2024, BJ. 1358

criticada, o si es con envío o sin envío, según sea el caso, que es lo que habilita la ley a la Suprema Corte de Justicia en funciones de corte de casación, procede acoger el medio de inadmisión propuesto y declarar inadmisible el presente recurso de casación por los motivos antes expuestos; resultando innecesario valorar los demás incidentes y el medio de casación presentados, ya que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, lo impiden.

21. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 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, lo que aplica en la especie.

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: Declara INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted] Chatain Ep. Colonna y [redacted] contra la sentencia

núm. 0031-TST-2025-S-00339 de fecha 29 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 y [redacted]o.

[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.

Ber