REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0154-24-00547
Solicitud núm.: 2025-R1073568
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0817

[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 **30 de abril 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. 202500223, de fecha 19 de agosto de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0154-24-00547
Solicitud núm.: 2025-R1073568
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 7 de octubre 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] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 30 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. 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 constancia anotada, incoada por [redacted], contra [redacted], con la intervención voluntaria de [redacted], con relación al apartamento núm. 2-1, edificio núm. 5, manzana B del Proyecto Avenida Venezuela, edificado en la parcela núm.108, distrito catastral núm. 15, Distrito Nacional, la

Exp. núm.: 0154-24-00547
Solicitud núm.: 2025-R1073568
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
Decisión: Rechaza

Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0312-2019-S-00132, de fecha 26 de septiembre de 2019, la cual acogió en parte la conclusiones de la parte demandante y del interviniente voluntario, declaró nulo el contrato de venta de fecha 20 de enero de 1997, canceló la constancia anotada núm. 59-3150, [redacted], [redacted] mayo de 1997, restituyendo los derechos registrados del inmueble en litis a su titular primario [redacted] y rechazó las conclusiones de la parte demandante tendentes a que se ordenara la adjudicación a su favor del inmueble en cuestión.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2021-S-00041, de fecha 28 de junio de 2021, que rechazó la acción recursiva y confirmó en todas sus partes la sentencia impugnada.

6. No conforme con la decisión, [redacted] interpuso un recurso de casación, dictando esta Tercera Sala la sentencia núm. SCJ-TS-24-0381, de fecha 27 de marzo de 2024, que casó la sentencia núm. 0031-TST-2021-S-00041, de fecha 28 de junio de 2021, y envió el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

7. En ocasión del referido envío, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este dictó la sentencia núm. 202500223, de fecha 19 de agosto

Exp. núm.: 0154-24-00547
Solicitud núm.: 2025-R1073568
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
[redacted]a: Tierras
Decisión: Rechaza

de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: DECLARA regular en cuanto a la forma, el recurso de apelación de fecha 6 de febrero de 2020, interpuesto por la señora [redacted], por medio de sus a bogados constituidos y apoderados, Dres. [redacted] y [redacted], de generales que ya constan; contra la sentencia núm. 0312-2019-5-00132, dictada el 26 de septiembre del 2019, por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; y contra los señores [redacted] y [redacted], representados por el Dr. [redacted], de generales que también constan, por haber sido incoado de conformidad con las reglas procesales que rigen la materia. **SEGUNDO**: RECHAZA en cuanto al fondo el indicado recurso de apelación, y, en consecuencia, CONFIRMA la sentencia número 0312-2019-S-001332, de fecha 26 de septiembre del año 2019, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por los motivos dados. **TERCERO**: CONDENA, a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, en favor y provecho del abogado [redacted], quien afirma haberlas avanzado. **CUARTO**: ORDENA, a la secretaria general de este Tribunal Superior. A) que publique mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los cinco (5) días siguientes a su emisión y durante un lapso de 15 días, conforme establecen los artículos 71 de la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario y 50 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; b) asimismo, que la remita al órgano registral para fines de ejecución una vez sea definitiva e irrevocable, según dispone la normativa; c) finalmente, que desglose los documentos que fueren requeridos, según inventarios, dejando constancia de cada uno en copia" (sic).

Exp. núm.: 0154-24-00547
Solicitud núm.: 2025-R1073568
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
Decisión: Rechaza

III. Medio de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio:** Falta de base legal" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

9. Tratándose, en la especie, de un segundo recurso de casación, esta Sala procederá a determinar su competencia, previo a toda valoración sobre los medios que lo sustentan, esto así, conforme con las disposiciones del artículo 6, numeral 4 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, el cual dispone que la Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia... *conoce en todas las materias de los segundos y excepcionales terceros recursos de casación interpuestos, en un mismo proceso, sobre un mismo punto de derecho ya juzgado por una de las salas, o sobre puntos mixtos.*

10. En ese sentido, la sentencia núm. SCJ-TS-24-0381 de fecha 27 de marzo de 2024, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, dispuso la casación de la sentencia núm. 0031-TST-2021-S-00041 de fecha 28 de junio de 2021, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, sobre la base de los motivos siguientes:

"**…15.** Para apuntalar su único medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal a quo incurrió en falta de base legal, falta de ponderación de los agravios denunciados e insuficiencia de motivos, debido

Exp. núm.: 0154-24-00547
Solicitud núm.: 2025-R1073568
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
Decisión: Rechaza

a que no verificó las conclusiones planteadas por la entonces parte recurrente en la audiencia de fecha 4 de febrero de 2021, y ratificadas mediante escrito justificativo de fecha 12 de febrero de 2021, ya que le fue solicitada la inadmisibilidad de la litis sobre derechos registrados por prescripción y por no haber depositado la determinación de herederos que acreditara la calidad de la parte demandante como supuesta sucesora de [redacted]; sin embargo, ni en sus motivaciones ni su dispositivo se refleja pronunciamiento alguno que defina la procedencia o no del medio de inadmisión por prescripción invocado…**19.** Posteriormente, en los apartados 6 y siguientes de su decisión se verifica que el tribunal a quo establece las pretensiones de las partes, indica haber realizado un análisis de las pruebas aportadas, establece los hechos comprobados, analiza las normas legales y decide el fondo del recurso de apelación, sin que pueda verificarse en la parte considerativa de la sentencia impugnada ni en su dispositivo que se haya dado respuesta al medio de inadmisión por prescripción planteado, ni para acogerlo, ni para rechazarlo, incurriendo en los vicios denunciados por la parte recurrente y que configuran el vicio de omisión de estatuir... **21**. En efecto, al ser detectado el vicio de omisión de estatuir respecto de un medio de inadmisión, es evidente que las motivaciones y fallo adoptados en la sentencia impugnada carecen de una adecuada sustentación y base legal, motivos por los cuales procede acoger el único medio planteado y casar la sentencia impugnada…" (sic).

11. Apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este del envío para conocer nuevamente el recurso de apelación contra la sentencia núm. 0312-2019-S-00132, de fecha 26 de septiembre de 2019, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional producto de la casación arriba descrita, el tribunal *a quo* decidió el caso estableciendo criterios respecto al punto de derecho que dio origen a la

primera casación y valoró el fondo de la causa conforme a ella, rechazando la acción recursiva y confirmando en todas sus partes la sentencia de primer grado.

12. En ese tenor, la actual parte recurrente impugna en casación la sentencia dictada por la alzada, bajo los fundamentos de falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos falta de ponderación de argumentos y de los medios que fueron invocados y que resultan determinantes y justificación del dispositivo de la decisión impugnada conforme a la ley aplicada, estos en relación con los motivos expuestos por la corte en relación a la prescripción de la acción y la calidad de terceros para demandar cuestionada ante los jueces de fondo.

13. Lo anteriormente expuesto pone en relieve, que no existe similitud entre el objeto de la impugnación en el segundo recurso de casación que nos apodera y los aspectos debatidos en el primer recurso, en tanto respecto del primer recurso de casación se planteó esencialmente una omisión de estatuir respecto a argumentos relativos a una solicitud de inadmisión de la litis por prescripción de la acción, de la cual el primer tribunal apoderado del recurso de apelación no se pronunció, mientras que el presente caso el medio de casación invocado se dirigen a las controversias y valoraciones sobre el fondo del asunto relativas a la prescripción señalada, por lo que los puntos controvertidos que fundamentan el presente recurso difieren

sustancialmente de aquellos aspectos de derecho previamente analizados, lo que justifica su admisión para ser evaluados por esta Tercera Sala. En consecuencia, al no coincidir con los argumentos previamente examinados, es procedente que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia se declare competente para conocer y resolver el presente recurso de casación.

V. Incidentes

14. La parte recurrida [redacted] y [redacted], en su memorial de defensa solicita, de manera principal, lo siguiente: a) que se declare inadmisible el único medio del recurso de casación en atención a los artículos 8 y 12 de la Ley 2-23 sobre Recurso de Casación al dirigir sus reproches contra la sentencia de primer grado; b) que se declare la inadmisibilidad del único medio de casación invocado, al no comprobarse que la parte recurrente depositó conjuntamente con el acto núm. 662-2025 de fecha 15 de septiembre de 2025, contentivo de emplazamiento, la correspondiente copia auténtica de la sentencia impugnada, entre otros documentos; y c) que se declare la inadmisibilidad en virtud de que la parte recurrente mediante su memorial de casación apoderó a las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia para el conocimiento del presente recurso y por la disposición establecida en el artículo 75 de la ley núm. 2-23, en razón de que la sentencia objeto del presente recurso de casación adoptó los criterios de la sentenciad núm. SCJ-

Exp. núm.: 0154-24-00547
Solicitud núm.: 2025-R1073568
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
Decisión: Rechaza

TS-24-0381 de fecha 27 de marzo de 2024, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

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

a) en cuanto a la admisibilidad del recurso por ser dirigida contra la sentencia de primer grado

16. El examen del planteamiento y de la exposición de las motivaciones que lo sostienen ponen de manifiesto, que se funda en criterios sobre el desarrollo del único medio de casación propuesto está dirigido contra la sentencia de primer grado, lo que implica que el tribunal debe examinarlo para determinar si cumple con los requisitos de requeridos por la ley, por lo que se procede a continuación a examinar el único medio de casación propuesto.

b) en cuanto a la admisibilidad del recurso por incumplimiento de lo prescrito en el artículo 18, párrafo I de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación

17. En cuanto al pedimento de inadmisibilidad por violación al párrafo I del artículo 18 de la Ley núm. 2-23, el cual dispone: *…El memorial de casación deberá estar acompañado de una copia auténtica de la sentencia que se impugna, a pena de inadmisibilidad, así como de los documentos en que se apoye la casación*

solicitada, si los hubiere; es criterio jurisprudencial compartido por esta Tercera Sala que *la inadmisión del recurso debe ser descartada si la copia certificada de la sentencia se encuentra a disposición de la Suprema Corte de Justicia al momento de estatuir sobre el recurso de casación*[1].

18. En este caso, la parte recurrente aportó conjuntamente con su recurso de casación, fotocopia certificada de la sentencia impugnada; que la exigencia establecida en el párrafo I del artículo citado, establece que debe ser aportada, una copia auténtica, que se entiende por auténtica *cuando ha sido certificada por autoridad competente*[2]; *la autenticad de esa certificación es tradicionalmente establecida mediante la firma manuscrita del secretario, inicialización y sellado en todas las páginas del ejemplar certificado, pero actualmente, en virtud de los artículos 12 y 13 de la Ley 339-22, del 21 de julio de 2022, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial, cuando se trata de una decisión firmada en forma digital, el requerimiento establecido en el citado artículo … queda satisfecho mediante el aporte de un ejemplar en el que conste el enlace y código QR correspondientes a través de los cuales es posible verificar la autenticidad del documento*[3].

[1] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 39, 12 de marzo 2014, BJ. 1240
[2] Diccionario jurídico.
[3] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-0606, 23 de marzo 2023, BJ. Inédito.

19. La sentencia impugnada consta que fue certificada por la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este , firmada digitalmente conforme con el procedimiento establecido en la Ley núm. 339-22, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial, documento que está acompañado de un enlace que permite determinar la integridad de la decisión y verificar su autenticidad, por lo que cumple con los requerimientos exigidos en el texto legal citado, motivo por lo que el presente incidente debe ser rechazado.

c) en cuanto a la admisibilidad del recurso por el apoderamiento a las Salas Reunidas de la SCJ y por lo prescrito en el artículo 75 de la ley 2-23 sobre Recurso de Casación

20. En cuanto al medio de inadmisión propuesto por la parte recurrida, fundamentado en que la parte recurrente apoderó erróneamente a las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia para el conocimiento del presente recurso de casación, se impone precisar lo siguiente: Si bien del examen del memorial de casación se constata que el mismo fue dirigido a las Salas Reunidas, dicho yerro no tiene la virtud de acarrear la inadmisibilidad del recurso, toda vez que la Ley núm. 2-23, que rige el recurso de casación, no prevé sanción alguna para este tipo de error formal, ni lo establece como causa expresa de inadmisión. En ese sentido, el error de la denominación del

órgano no afecta la eficacia y sustancia del recurso ni constituye una irregularidad formal insalvable que origine su inadmisibilidad, por lo que procede ser desestimado.

21. En cuanto a la inadmisión por violación al artículo 75 de la Ley núm. 2-23 sobre recurso de casación, el referido artículo establece lo siguiente: *Si la jurisdicción de envío adoptó pura y simplemente la doctrina del fallo de casación que le apodera, y se limita a decidir sobre este punto, el recurso de casación es inadmisible.* En ese orden, y a la luz de lo decidido mediante la sentencia núm. SCJ-TS-24-0381, de fecha 27 de marzo de 2024, conviene precisar que dicha decisión casó la sentencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central exclusivamente por omisión de estatuir, al no haberse pronunciado dicho tribunal sobre el medio de inadmisión por prescripción oportunamente planteado.

22. En efecto, la referida sentencia de casación no estableció criterio alguno sobre el fondo del derecho controvertido, ni fijó doctrina jurisprudencial vinculante respecto a la prescripción invocada, limitándose a constatar un vicio de naturaleza procesal que hacía necesario el reenvío para que el tribunal de envío se pronunciara sobre el punto omitido. En cumplimiento de dicho mandato, el tribunal de envío procedió a examinar y decidir el aspecto procesal previamente ignorado, sin que ello implique, en modo

alguno, una adopción "pura y simple" de la doctrina del fallo de casación, en los términos exigidos por el artículo 75 de la Ley núm. 2-23 para que se configure la inadmisibilidad del recurso.

23. Por consiguiente, el supuesto normativo previsto en el citado artículo 75 no resulta aplicable al presente caso, ya que la sentencia de casación anterior no resolvió el punto de derecho debatido ni impuso una doctrina específica sobre el fondo, sino que se limitó a ordenar su conocimiento por el tribunal de envío. En consecuencia, el medio de inadmisión planteado sobre esta base carece de sustento legal, motivo por el cual debe ser desestimado.

VI. Sobre el interés casacional

24. Previo al examen del medio que sustenta el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, específicamente lo relativo a la justificación del interés casacional dispuesto en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

25. En ese tenor, *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[4].

26. 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 ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley*[5].

27. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintas y están, 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*

[4] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, 17 de enero 2023, considerando sexto.
[5] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

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[6].

28. Conviene destacar además 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*[7].

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

30. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido del contenido del único medio que sustenta el recurso, que este denuncia varios vicios giran en torno a la falta de base legal sustentada en una falta de motivación de la sentencia

[6] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[77] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1145, 28 de junio 2024, BJ. 1363

cuya naturaleza es del tipo que origina un interés casacional presunto por apoyarse en la noción de la infracción procesal; sin embargo, por otro lado, en otra parte de su contenido, plantea una falta de ponderación respecto del alcance de los artículos 1304 y 1595 del Código Civil, cuya naturaleza es del tipo que genera un interés casacional objetivo, por lo que serán ponderados de manera individualizada.

VII. Sobre el recurso de casación

a) en cuanto a un aspecto del único medio de casación por violación a reglas que generan interés casacional para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales

31. Para apuntalar un aspecto de su único medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo*, acogiendo el criterio del tribunal de primer grado —cuyas motivaciones fueron reproducidas—, estimando que existían fundamentos válidos para justificar su decisión. Sin embargo, no expuso motivaciones suficientes que expliquen las razones por las cuales consideró como terceros a los actuales recurridos, a fin de excluirlos de la aplicación del plazo de prescripción de cinco (5) años; que resulta contradictorio que, por un lado, la sentencia impugnada haga constar la valoración de las actas de nacimiento de los recurridos, mediante las cuales se acredita su condición de sucesores del fenecido [redacted], quien fue quien consintió la venta objeto de litis, es decir, que estos

son hijos del causante; y, por otro lado, los considere como terceros. En ese sentido, la parte recurrente alega que la decisión atacada carece de motivación suficiente que justifique la atribución de la calidad de terceros a los ahora recurridos, permitiéndoles accionar en nulidad de la venta.

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

"[8] Que, según la demandada y actual recurrente, por tratarse de una nulidad de contrato de compra venta opera la prescripción de los 5 años, y, en consecuencia, la demanda fue interpuesta en el año 2016 después de haber transcurrido muchos años, y 9 años después del fallecimiento del causante cuya propiedad se debate, donde la jueza a qua determinó como motivos del rechazo de dicha inadmisión**….[9]** Que, en ese sentido, la juzgadora analiza la doctrina relativa a la aplicabilidad de las reglas de forma y de fondo de los actos no procesales, a fin de determinar si estaba o no prescrito el derecho de acción en justicia, razonamiento que es correcto y que esta corte también asume, pero de forma reforzada en virtud de nuestra jurisprudencia casacional, de donde se desprende que, si bien el artículo 1304 del Código Civil Dominicano establece las reglas relativas a la prescripción de la demanda en nulidad o rescisión de las convenciones, no menos cierto es que en materia inmobiliaria imperan unos principios distintos a la normativa común supletoria, comenzando por el principio de publicidad registral, según el cual, los derechos inscritos únicamente le son oponibles a los terceros a partir de dicha publicidad formal. Que, en la especie, la parte demandante se califican como terceros, ya que no formaron parte del contrato, por lo tanto, el plazo de los 5 años alegados por la recurrente únicamente podría tener posibilidad de aplicación entre las mismas partes que firmaron el contrato y no frente a los terceros. **[10]** Que, a

mayor abundamiento de este criterio anterior, no es ocioso citar nuestra jurisprudencia de casación, la que en distintas sentencias ha establecido, entre otras cosas: a) que la acción para impugnar un acto de venta de terrenos registrados prescribe a los 20 años, por aplicación del artículo 2262 del Código Civil; b) esta prescripción impera contra los actos inscritos en el Registro de Títulos, aun cuando se alegue su falsedad, ya que, las acciones, sean reales o personales, prescriben en dicho plazo; e) el punto de partida para el computo del plazo de la prescripción en materia inmobiliaria corre a partir de la recepción por las autoridades competentes del documento traslativo de propiedad partiendo del principio general número 4 de la ley 108-05. Que, en consecuencia, queda claramente establecida la inaplicabilidad de las reglas de prescripción previstas en el citado artículo 1304 del Código Civil dominicano, procediendo el rechazo de las conclusiones relativas a la prescripción de la demanda…" (sic).

33. Sigue fundamentando su sentencia, como se transcribe a continuación:

"**…[12]** Que, en cuanto al tercer agravio, consistente en una alegada falta o carencia de sustentación legal para el rechazo de inadmisión por prescripción se rechaza igualmente, según los motivos ya dados en esta sentencia, en especial el considerando 9 y 10 de esta sentencia. **[13]** Que, en cuanto al argumento de que no ha sido validada la calidad de los continuadores jurídicos del señor [redacted], por lo cual en apariencia no existe certeza de que sean los que dicen ser, este tribunal Superior revisa las actas de nacimiento aportadas en cuanto a la filiación de los señores [redacted] y [redacted], donde se comprueba que son hijos de dicho finado y con ello, Prueban su calidad para demandar en justicia la restitución de los derechos de su causante mediante la presente litis, calidad que queda validada sin que esto implique una determinación de herederos y partición, lo cual tendrían que someter en su momento por la vía principal ante el tribunal competente. De modo que se ha realizado una correcta valoración de este aspecto ordenando la restitución del derecho

amparado en constancia a su estado original a favor del de cujus [redacted] con sus generales que constan como: dominicano, mayor de edad, soltero, cédulas números [redacted], y anterior a esa número 1591-54), a fin de que los continuadores jurídicos y cónyuge supérstite puedan llevar a cabo el proceso de determinación de herederos y partición, como en derecho corresponda" (sic).

34. La jurisprudencia firme establece que, *por motivación hay que entender aquella en la que el tribunal expresa de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia o, en otros términos, en la que los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión. No se trata de exigir a los órganos jurisdiccionales una argumentación extensa, exhaustiva o pormenorizada, ni impedir una fundamentación concisa, sino que las pretensiones de las partes se sometan a debate, se discutan y se decidan en forma argumentada y razonada*[8].

35. En ese contexto, del examen conjunto del aspecto del medio analizado y del contenido íntegro de la sentencia impugnada se advierte que contrario a lo señalado por la parte recurrente el tribunal *a quo* estableció sobre el punto analizado motivos claros, suficientes y jurídicamente sustentados para calificar a los ahora recurridos como terceros respecto del contrato de contraventa cuya nulidad se persigue.

[8] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 201, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 2261-2267; Primera Sala, sent. núm. 143, 27 de noviembre 2019, BJ. 1308. BJ 1330-1336; sent. núm. 55, 20 de junio 2012, BJ. 1219, pp. 467-475.

36. En efecto, la alzada expresa de forma inequívoca que los demandantes no formaron parte del contrato que se pretende anular, razón por la cual no pueden ser tratados como partes contractuales, sino como terceros frente a dicho acto jurídico. Este razonamiento se corresponde plenamente con la noción clásica de tercero en materia contractual, conforme a la cual solo son partes quienes concurrieron al consentimiento del acto, mientras que quienes no intervinieron en él —aunque deriven derechos del causante— conservan la condición de terceros frente al contrato. En ese sentido, es relevante señalar que, la jurisprudencia ha distinguido al tercero como sigue: *el principio de la relatividad de los negocios jurídicos no es absoluto. Aunque la eficacia de los actos jurídicos se restringe al interés de las partes, es posible- y a menudo ocurre-que sus efectos inciden en interese de personas ajenas al convenido, quienes tendrán por ello la calidad de terceros relativos y no de completos extraños, lo cual les otorga la facultad de invocar judicialmente la inoponibilidad de la eficacia jurídica de los actos celebrados entre las partes o su invalidez, según las particularidades de cada relación jurídico-sustancial y su legitimación para formular la pretensión correspondiente u oponerse a ella*[9]. Asimismo, se ha señalado que *por terceros han de entenderse todas aquellas personas que son extrañas o ajenas al acto jurídico. Sin embargo, siguiendo las disposiciones del artículo 1165 del Código Civil, la calidad de terceros puede ser relativa, cuando estos pueden invocar derechos y deducir consecuencias de dicha convención, como en los casos indicados en el*

[9] Primera Sala, sent. núm. 16, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 747-754.

artículo 1121 del Código Civil, o absoluta, cuando se trata de personas consideradas por la doctrina francesa como penutis extranei, es decir, totalmente ajenas al acto jurídico y sin vinculación con las partes[10].

37. En ese orden de ideas, los sucesores del fenecido [redacted] ostentan, en el presente proceso, la condición de terceros relativos, en tanto se encuentran jurídicamente vinculados a una de las partes contratantes —en este caso, al vendedor fallecido—, sin haber intervenido directamente en el acto jurídico cuya nulidad se persigue. En consecuencia, conforme a los criterios doctrinales y jurisprudenciales antes expuestos, así como a los argumentos desarrollados por la corte de alzada, esta Sala concluye que el tribunal *a quo* estableció motivaciones claras, suficientes y sustentadas en una línea argumental lógica y coherente, que descartan la alegada falta de motivación y la supuesta contradicción denunciada por la parte recurrente. En efecto, la comprobación de la condición de sucesores y la atribución simultánea de la calidad de terceros —tal como fue razonada por el tribunal *a quo*— no resultan excluyentes ni contradictorias, sino plenamente compatibles a la luz de los criterios jurisprudenciales aplicables, en particular tratándose de terceros relativos, conforme a los artículos 1165 y 1121 del Código Civil. En consecuencia, dicho aspecto carece de fundamento y debe ser desestimado.

[10] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 201, 27 de septiembre 2014, BJ. 1282, pp. 1688-1697.

b) en relación con el aspecto del único medio de casación sobre el cual 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

38. Para apuntalar el segundo aspecto de su único medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una falta de ponderación sobre el alcance del artículo 1304 del Código Civil, fundado en que conforme al artículos 724 del Código Civil, la acción de los herederos se considera como realizada por su mismo causante, por lo que para ellos aplicaba en artículo 1304. Asimismo, no realizó motivaciones sobre el alcance del artículo 1595 del Código Civil sobre la incapacidad para contratar ni las excepciones que se establecen en el referido artículo, sin valorar que el inmueble se trata de un bien propio ni tampoco que el fallecimiento del vendedor se produjo en fecha 25 de septiembre de 2009, 12 años y 4 meses después de la venta.

39. Esta Tercera Sala ha podido corroborar que, mediante el presente recurso de casación, la parte recurrente no ha establecido argumentos tendentes a sobrepasar las barreras del interés casacional en relación con el medio propuesto, pues se ha limitado a exponer la casación de la sentencia fundamentado en una alegada falta de aplicación o incorrecta valoración sobre el alcance de las normas establecidas presentemente, evidenciando

que no concurre la presencia de un interés casacional objetivo el cual tenga por objeto la formación de la jurisprudencia ya que prescindió 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, no justificó en modo alguno la oposición a la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia, la necesidad imperativa 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.

40. En ese sentido, atendiendo a que el referido medio de casación no ha superado los presupuestos de admisibilidad resulta pertinente declarar su inadmisibilidad por falta de interés casacional objetivo, procediendo con ello rechazar el presente recurso de casación.

41. 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.

Exp. núm.: 0154-24-00547
Solicitud núm.: 2025-R1073568
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
[redacted]**a:** Tierras
Decisión: Rechaza

VIII. 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. 202500223, de fecha 19 de agosto de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: Compensa las costas de 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.