REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0820

[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. 0031-TST-2025-S-00230, de fecha 22 de mayo de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 30 de julio de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 19 de agosto de 2025, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Dr. [redacted] y Lcdas Marta Yrene Collado y [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 acto de venta, en relación con el solar núm. 1-J, manzana núm. 1503-A, Distrito Catastral núm. 1, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, incoada por [redacted], contra [redacted] y [redacted], la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago dictó la sentencia

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

núm. 20180102, de fecha 28 de febrero de 2018, la cual acogió la litis, declaró la nulidad del acto de venta de fecha 20 de agosto de 2014, suscrito por Getrudis del Carmen Colón de Jiménez y [redacted], representados por [redacted] y ordenó a la Oficina de Registro de Títulos del Departamento Judicial de Santiago cancelar el certificado de título matrícula núm. [redacted], libro núm. 1645, folio núm. 032, expedido por la Oficina de Registro de Títulos del Departamento Judicial de Santiago, en fecha 19 de febrero de 2015, que ampara una extensión superficial 507.83 m², correspondiente al referido solar, registrada a favor de [redacted], y la expedición de uno nuevo a favor de Getrudis del Carmen Colón de Jiménez y [redacted].

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202100032, de fecha 22 de febrero de 2021, que acogió el recurso de apelación, revocando la sentencia núm. 20180102, de fecha 28 de febrero de 2018, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original y rechazó la litis incoada por [redacted], ordenando, en consecuencia, al Registro de Títulos del Departamento Judicial de Santiago, mantener con toda su eficacia y efectos

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

el certificado de título matrícula núm. [redacted], libro núm. 1645, folio núm. 032, que ampara el solar.

6. Inconforme con esa decisión, [redacted] interpuso un recurso de casación, dictando esta Tercera Sala la sentencia núm. SCJ-TS-22-1065, de fecha 31 de octubre de 2022, que casó la sentencia núm. 202100032, de fecha 22 de febrero de 2021, y envió el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

7. En ocasión del envió dispuesto, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00230, de fecha 22 de mayo de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: ACOGE, como bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación de fecha 24 de abril de 2018, interpuesto por el señor [redacted], a través de su abogado el Lcdo. [redacted]; en contra de la sentencia núm. 20180102, de fecha 28 de febrero de 2018, del Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en el distrito judicial de Santiago, decisión que acogió la litis en nulidad de acto de venta, sobre el inmueble identificado como: el solar núm. 1J, manzana número 1503-A, del distrito catastral número 1, del municipio y provincia de Santiago, conforme los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, RECHAZA el indicado recurso, en consecuencia, CONFIRMA la sentencia núm. 20180102, de fecha 28 de febrero de 2018, del Tribunal de Jurisdicción Original con

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

asiento en el distrito judicial de Santiago, por los motivos señalados en el cuerpo de esta sentencia. **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento con distracción a favor y provecho de los abogados de la parte recurrida. **CUARTO:** ORDENA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, REMITIR la presente decisión, ante el Registro de Títulos de Santiago, para fines de su ejecución y cancelación de la inscripción originada con motivo del presente proceso, y demás fines de lugar, una vez esta sentencia adquiera el carácter de la cosa irrevocablemente juzgada. **QUINTO:** ORDENA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras proceder a la publicidad de la presente sentencia conforme la ley" (sic).

III. *Medios de casación*

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Falsa aplicación del art. 1599 del Código Civil. **Segundo medio**: Irracionalidad de la valoración de los medios de prueba. Utilización de una sentencia declarada nula en casación. Falsa aplicación de los artículos 1603, 1582 y 1583 del Código Civil. Violación del Artículo 38, del Reglamento General de Registro de Títulos. (Modificación por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007). Desconocimiento del criterio jurisprudencial sobre el valor probatorio de las fotocopias. Valoración arbitraria o insuficiente de hechos relevantes. **Tercer medio:** Violación de los artículos 1341, 1348 numeral 4, al principio de legalidad

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

probatoria. **Cuarto medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa. Falta de base legal. **Quinto medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa. Falsa aplicación de la existencia de la mala fe como vicio para la declaración e anulación de un contrato o su declaración de simulación" (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-22-1065 de fecha 31 de octubre de 2022 dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, dispuso la casación de la sentencia núm. 202100032 de fecha 22 de febrero de 2021 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, sobre la base de los motivos siguientes:

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

"…13. Conforme se advierte mediante la decisión impugnada el tribunal a quo en su parte argumentativa expresó haber comprobado que el tribunal de primer grado no solo motivó la sentencia emitida, sino que también reposaba en base legal, razón por la que procedió a rechazar los alegatos de la parte recurrente en apelación [redacted]: sin embargo, luego de fundamentar y adoptar dicha decisión por efecto de la cual juzgó el recurso del que fue apoderado, continuó examinando dicho recurso y lo acogió revocando la sentencia dictada por el tribunal de primer grado…14. En la especie, las motivaciones de la decisión impugnada resultan contradictorias y se aniquilan entre sí, puesto que una vez la alzada juzgó el recurso de apelación decidiendo rechazar los alegatos contenidos en este, no podía examinar el fondo de la litis en virtud-según expresó la alzada en el efecto devolutivo de un recurso previamente desestimado, sin embargo, avocó a conocer la litis principal y decidió revocar la decisión dictada por el tribunal primer grado, decisión esta última que es inconciliable con la anterior y cuya contradicción conduce a la anulación de esas argumentaciones, lo que produce una ausencia de motivos, procediendo acoger el aspecto del medio examinado y casar la decisión impugnada, sin necesidad de examinar los demás medios de casación propuestos en el recurso…" (sic).

11. Apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central para conocer el recurso de apelación contra la sentencia núm. 20180102 de fecha 28 de febrero de 2018, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, producto de la casación arriba descrita, el tribunal *a quo* luego de hacer constar los criterios fácticos que conforman el presente caso, valoró los hechos de la causa y

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

rechazó la acción recursiva conforme los argumentos contenidos en ella, siendo estos los puntos de derecho cuestionados en el presente recurso de casación.

12. En ese tenor, el actual recurrente impugna en casación la sentencia dictada por la alzada, bajo los fundamentos anteriormente expuesto y 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, que en el primer recurso de casación se planteó violación a la Ley Art. 456 del Código de Procedimiento Civil, contradicción de motivos, desnaturalización, entre otros, referente a la decisión que acogió el recurso de apelación, revocando la sentencia de primer grado; mientras que en el presente caso los medios de casación invocados más arriba señalados se dirigen a las controversias y hechos de la causa que originaron el rechazo del recurso de apelación y confirmación de la sentencia de primer grado, 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

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Corte de Justicia se declare competente para conocer y resolver el presente recurso de casación.

V. Incidentes

13. En su memorial de defensa la parte recurrida [redacted] solicita, de manera principal, que se declare inadmisible el presente recurso de casación por las causales siguientes: a) por haber sido interpuesto fuera de plazo; y b) por no justificar el interés casacional en su memorial de casación.

14. Dado que el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, corresponde examinarlo con prioridad, atendiendo a un correcto orden procesal.

a) en cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación por el plazo

15. De conformidad con el artículo 14 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, *el recurso de casación contra las sentencias contradictorias o reputadas contradictorias, dictadas en única o en última instancia, se interpondrá dentro del plazo de veinte (20) días hábiles a partir de la notificación de la sentencia, salvo que esta u otra ley disponga un plazo distintito.*

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

16. Así las cosas, el examen de los documentos que componen el presente recurso evidencia que la sentencia impugnada le fue notificada la actual parte recurrente, [redacted], a requerimiento de la parte hoy recurrida [redacted], mediante acto núm. 2797/2025 de fecha 26 de junio de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; que el actual recurrente interpuso su recurso de casación contra la referida sentencia el 30 de julio de 2025, según memorial de casación depositado en esa fecha en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia.

17. Para el cómputo del indicado plazo se observan, además, las reglas de los artículos 80, 82 y 86 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, y del artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil, conforme a los cuales son aplicadas las reglas del plazo franco, que adiciona dos (2) días sobre su duración normal por no computarse ni el día de la notificación ni el del vencimiento, y del aumento en razón de la distancia.

18. En esas atenciones se advierte que la sentencia hoy impugnada fue notificada el 26 de junio de 2025, finalizando el plazo franco de 20 días hábiles para interponer el recurso el 25 de julio de 2025, siendo este el último día hábil para interponer el presente recurso; que la referida notificación de

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

la sentencia fue realizada en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, por lo que debe adicionársele 5 días en razón de la distancia de 156 kilómetros que existe entre el lugar de la notificación de la sentencia y el Distrito Nacional, lugar donde se encuentra la sede de la Suprema Corte de Justicia, resultando que el último día hábil para interponer el presente recurso era el 1 de agosto de 2025.

19. Al ser interpuesto el recurso de casación el 30 de julio de 2025, según memorial depositado en esa fecha en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, resulta evidente que este fue interpuesto en tiempo hábil, en consecuencia, procede desestimar el medio incidental analizado.

b) en cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación por falta de interés casacional

20. En cuanto a este presupuesto de inadmisibilidad, es preciso destacar que *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso,*

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema[1].

21. De igual modo, el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes*: en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley*[2].

22. 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*

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

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad[3].

23. 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 las relativas a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[4].

24. 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; que las situaciones arriba descritas, conllevan la desestimación del presupuesto de

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

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

inadmisibilidad invocado y se procede al examen de los medios que sustentan el recurso de casación.

25. En ese orden, conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza, por un lado, son del tipo que genera un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en parte de su segundo medio de casación, y su cuarto y un aspecto del quinto medios en torno a la irracionalidad de la valoración de los medios de pruebas, desnaturalización de los hechos y de la causa, falta de base legal; mientras que, por otro lado, en otra parte de su segundo medio, en su primero, tercero y parte del quinto medios de casación invoca falsa aplicación de los artículos 1603, 1582 y 1583 del Código Civil, así como una falta aplicación del artículos 1341, 1348 numera 4, y 1599 del Código Civil , así como violación al artículo 38 del Reglamento General de Registro de Títulos y desconocimiento jurisprudencial y falsa aplicación de la existencia de la mala fe como vicio para declarar la anulación de un contrato por simulación. , cuya naturaleza es del tipo que genera un interés casacional objetivo, por lo que serán valorados de manera individualizada de ser requerido conforme a su

solución. En consecuencia, se desestima el medio incidental planteado *y se procede al examen de los medios del recurso de casación.*

VI. Sobre el recurso de casación

a) en cuanto a los medios de casación por violación a reglas que originan interés casacional para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales (interés casacional presunto de conformidad con el primer acuerdo pleno no jurisdiccional suscrito por los jueces de esta Tercera Sala)

26. La parte recurrente sostiene, como primer aspecto de su segundo medio de casación, que el tribunal *a quo* incurrió en una valoración irracional de la prueba. Afirma que dicho tribunal otorgó eficacia probatoria a dos documentos —un recibo sin fecha y otro consignado en simple fotocopia— donde se consigna pagos realizados a los propietarios originales del inmueble [redacted] y [redacted] a aportados por la recurrida [redacted] y [redacted] para acreditar la compra del inmueble en litis, no por una ponderación autónoma, sino en atención a lo decidido en la sentencia núm. 2021-00032, dictada el 22 de febrero de 2021 por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, decisión que fue casada y reenviada, razón por la cual, a su juicio, carece de base jurídica válida y genera contradicción

de motivos. Señala, además, que los referidos documentos por sí solos no tienen suficiencia para dar por establecido un contrato de compraventa inmobiliaria.

27. Alega asimismo que el tribunal otorgó valor a unos recibos públicos que no figuran a nombre de la recurrida [redacted] y que describe en su memorial. Agrega que, al examinar la declaración jurada notarial instrumentada por el Dr. [redacted], el tribunal distorsiona su contenido, pues —según la parte recurrente— los declarantes no afirman, como sostiene la sentencia, que Adalgisa ocupa el inmueble en virtud de una entrega realizada por [redacted]. Señala, finalmente, que la lectura íntegra del documento revela que se trata de un instrumento fabricado para favorecer a la recurrida.

28. Examinados los alegatos de la parte recurrente, esta Sala observa, *prima facie*, que dicha parte dirige críticas contra la sentencia impugnada alegando que esta sustentó su decisión en los documentos señalados, tomando como fundamento la sentencia núm. 2021-00032 —antes descrita— la cual fue casada y reenviada, por lo que carecería de eficacia jurídica. Sin embargo, si bien se advierte en la sentencia impugnada una mención a dicha decisión, esta Sala estima que la misma opera únicamente como antecedente

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

ilustrativo, pues del análisis de la *ratio decidendi* del fallo recurrido se verifica que este descansa en motivaciones propias, suficientes y autónomas, derivadas de la valoración razonada de los elementos probatorios regularmente incorporados desde el primer grado. En consecuencia, no se configura la denunciada contradicción de motivos ni la alegada falta de base jurídica ni dicho alegato genera por si solo la casación de la sentencia, razón por la cual este agravio deviene en improcedente.

29. En otro aspecto, la parte recurrente descalifica la eficacia de este y otros documentos señalados en su memorial. No obstante, del análisis íntegro de la sentencia impugnada y de la documentación que conforma el presente recurso, no se verifica que el recurrente haya utilizado en la instancia los mecanismos procesales previstos por la ley para impugnar los recibos de pago, las facturas de servicios públicos ni la declaración jurada cuya valoración ahora cuestiona ante esta sede casacional. En tal virtud, los señalamientos dirigidos a discutir la autenticidad, validez o fuerza probatoria de dichos documentos constituyen medios nuevos, en los términos del artículo 17 de la Ley núm. 2-23 sobre el Recurso de Casación, por cuanto introducen por primera vez ante esta Sala cuestiones que debieron ser planteadas ante los jueces de fondo. En consecuencia, tales

alegatos resultan inadmisibles en casación, por versar sobre aspectos ajenos al debate desarrollado ante el tribunal *a quo* y que exceden el ámbito estrictamente jurídico propio de este recurso extraordinario.

30. En otra parte del segundo medio analizado, la parte recurrente expone en síntesis que el tribunal *a quo* no tomó en cuenta la declaración dada por la propietaria original del inmueble en litis y vendedora [redacted] de fecha 3 de marzo de 2020, donde afirmó que no conoce a [redacted] y de no haber realizado ninguna transacción a su favor, lo que demuestra la irracional valoración probatoria realizada por el Tribunal de alzada.

31. De la valoración del aspecto bajo estudio se comprueba en un primer orden, que en el expediente reposa depositado un inventario de documentos realizado por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en el cual aparece identificado como parte del proceso el original de la carta apostillada suscrita por [redacted], en el condado de Queen de fecha 26 de febrero de 2020, cuyo contenido se corresponde a los señalamientos realizados por el actual recurrente en su memorial.

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

32. Sin embargo, del examen íntegro de la sentencia recurrida y de los elementos probatorios aportados ante esta Sala, no se evidencia que el recurrente haya presentado, de manera contradictoria y en el marco de una audiencia oral y pública, argumentos relacionados con dicho documento que evidencie su debate, confrontación y verificación por parte de los jueces de fondo. En tal virtud, el simple depósito material de un documento no constituye, por sí solo, presentación efectiva como medio de prueba, ni permite afirmar que el tribunal *a quo* omitió valorar un medio de defensa oportunamente alegado y relevante para generar una solución distinta en el caso.

33. Adicionalmente, esta Sala observa que el tribunal de alzada sustentó la confirmación de la sentencia de primer grado en otros motivos autónomos, mediante los cuales validó la decisión que anuló el contrato de venta de fecha 20 de agosto de 2014, celebrado a favor de [redacted], y restituyó el derecho registral a los propietarios originales, [redacted] y [redacted], por lo que dicho alegato debe ser desestimado.

34. Para apuntalar su cuarto medio de casación, la parte recurrente expone, en síntesis, que el tribunal *a quo* incurre en desnaturalización de los hechos y falta de base legal al establecer la existencia de una relación contractual de

préstamo con garantía inmobiliaria, sin verificar el monto de este, el plazo o término para saldarlo ni su naturaleza. Advirtiendo el recurrente que ninguna de estas situaciones fue establecidas ni respondidas porque tal negocio jurídico no existió, y de existir como expresa el tribunal, debió hacerse por escrito, que, en ese sentido, al no existir documentos que lo avalen el tribunal incurrió en los vicios invocados.

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

*"**15.** En ese mismo orden, no ha sido un punto controvertido el hecho de la existencia del préstamo suscrito entre la señora [redacted] y el señor [redacted], que es a raíz de este hecho que el recurrente tiene los documentos de compra originales de la señora [redacted], la cual indica que el recurrente tenía conocimiento de que perdió los documentos que prueban el pago del préstamo en un incendio en su negocio en los Estados Unidos y se aprovechó de ese hecho para transferirse el inmueble."*

36. Del examen del argumento formulado por la parte recurrente, relativo a la supuesta inexistencia del préstamo que originó la litis, esta Sala constata que ni en la sentencia impugnada ni en la documentación que integra el presente recurso se acredita que el recurrente haya planteado ante los jueces de alzada una controversia respecto a la existencia misma del préstamo

alegadamente convenido entre [redacted] y [redacted].

37. Por el contrario, del examen íntegro de la sentencia recurrida se verifica que la Corte de apelación tuvo por establecida, como hecho no controvertido, la existencia del préstamo alegado, circunstancia que sirvió de fundamento a la relación jurídica debatida en el proceso. Tal conclusión se desprende de la valoración realizada por el tribunal *a quo* respecto de los hechos invocados, y aunque la sentencia no contenga un desarrollo exhaustivo sobre este punto, se advierte que dicho alegato formó parte de las argumentaciones presentadas desde primer grado por la hoy recurrida.

38. No obstante, la parte ahora recurrente no formuló oposición, objeción ni cuestionamiento alguno sobre este aspecto en el estadio procesal correspondiente. En consecuencia, los señalamientos que introduce en esta etapa casacional —relativos a cuestionar la existencia material del préstamo, así como la ausencia de determinación del monto, plazo, modalidad o garantías, y a impugnar la valoración del testimonio que lo sustenta— no se evidencia que fueron planteados oportunamente ante la alzada, configurándose como medios nuevos, en los términos del artículo 17 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación. Dicha disposición prohíbe la

introducción en sede casacional de argumentos fácticos o jurídicos que no hayan sido sometidos previamente al debate ante los jueces de fondo, razón por la cual los alegatos señalados resultan inadmisibles en la presente vía casacional.

39. Apuntala la parte recurrente en un aspecto de su quinto medio de casación, en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en el mismo error de falta de base legal al declarar la nulidad del acto de venta de fecha 20 de agosto de 2014 suscrito por [redacted] en representación de [redacted] y [redacted], legalizado por la notaria pública del municipio de Santiago, Lcda. [redacted] indicar cuál o cuáles requisitos de validez no están presentes en ese contrato que justifiquen su nulidad. Asimismo, señala que la falta de pago señalada por la corte no es más que una desnaturalización del documento que avala el asiento registral y que originó el título de propiedad a favor del actual recurrente, el cual satisface en toda su extensión los requerimientos normativos para el registro de la transferencia inmobiliaria.

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

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

*"**...11.** Se comprueba que los señores [redacted] y [redacted] acreditaron plenamente haber pagado la totalidad del precio del inmueble. Esto se confirma con un recibo firmado por los antiguos propietarios [redacted], por un monto de US$5,000.00, recibido por el señor [redacted] y otro recibo en copia, donde [redacted], en representación de los anteriores propietarios, confirma haber recibido US$183,000.00… **12.** Quedó debidamente acreditado, mediante documentación técnica y legal, tales como el informe de situación y levantamiento de campo de fecha 12 de junio de 2024, elaborado por el agrimensor [redacted], así como la compulsa del acto auténtico de fecha 25 de abril de 2024, instrumentado por el Dr. [redacted], que la señora [redacted], ha detentado la posesión material, pacífica y continua del inmueble objeto del presente litigio desde el año 2004, en virtud de entrega efectuada por el apoderado legal de los vendedores, señor [redacted]. Dicha ocupación no ha sido disputada de manera efectiva por el recurrente, quien, en ningún momento desde entonces, intentó ejercer posesión alguna sobre dicho bien. **13.** La señora [redacted], ha demostrado, mediante la documentación aportada incluyendo recibos de servicios públicos y declaración jurada notarial con firmas legalizadas el cumplimiento de los requisitos esenciales de una compra válida y eficaz conforme a los artículos 1603, 1582 y 1583 del Código Civil, al haberse producido la entrega de la cosa vendida y al mantenerse la posesión legítima. …Examinados los documentos junto con los hechos se aprecia que el apoderado el señor [redacted] no tenía en el momento que vendió al señor [redacted], ningún poder para vender debido a que ya había vendido en representación de los titulares a la señora [redacted], por tanto no puede considerarse esa transferencia como válida, toda vez que se evidencia que la señora [redacted] es quien ha tenido la posesión del inmueble hasta la fecha lo cual no ha sido contradicho. **16.** Si bien el recurrente, [redacted], figura como titular registral, no demostró haber pagado el precio del inmueble, ni justificó su falta de ocupación. Esto pone en duda la validez de su derecho, ya que nunca se le entregó el bien. **18...** Por otro lado,*

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

se observa que la parte que afirma haber adquirido el inmueble sin ocuparlo efectivamente no ha aportado documento alguno que acredite el pago del precio a los supuestos vendedores, generando serias dudas sobre la veracidad de dicha compraventa. Esta ausencia de prueba fehaciente sobre el cumplimiento de la obligación esencial del comprador, como lo es el pago del precio, sumada a la falta de posesión y a la existencia de una garantía anterior no impugnada, conduce necesariamente a la conclusión de que su actuación ha estado guiada por la mala fe, pretendiendo hacer valer un derecho aparente en perjuicio de terceros y del principio de seguridad jurídica. ***19.*** *No puede esta alzada acoger la tesis del apelante en cuanto a que se trata de una simple ocupación precaria, por cuanto los elementos probatorios aportados, y no contradichos de manera válida en esta instancia, acreditan una posesión con justo título, de buena fe y con causa lícita, revestida de los elementos necesarios para su protección legal.* ***20.*** *Estos elementos prueban que la compraventa fue efectiva y legal, y que los compradores ejercen el dominio sobre el inmueble, lo que contradice la afirmación de la parte recurrente de que se trataba de una ocupación sin derecho (precaria).* ***21.*** *La sentencia recurrida se basa en pruebas válidas, tanto documentales como fácticas, y no presenta errores de derecho. En consecuencia, corresponde rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia de primer grado, por estar ajustada a los principios de legalidad y la buena fe contractual, tal como se hará constar en el dispositivo… " (sic).*

41. La jurisprudencia firme señala que, *para que se configure el vicio de falta de base legal es necesario que la exposición de los motivos de hecho de la sentencia contra la cual se recurre sea tan insuficiente, incompleta e imprecisa que impida a la corte de casación verificar si el fallo es el resultado de una exacta aplicación de la ley a los hechos tenidos por constantes*[5].

[5] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 3, 24 de octubre 2012, BJ. 1223, Tercera Sala, sent. núm. 12, 3 de octubre 2012, BJ. 1223;

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

42. En ese contexto, y del examen de los motivos desarrollados en la sentencia impugnada, esta Sala ha podido establecer —en sentido contrario a lo alegado por la parte recurrente— que el tribunal *a quo* expuso fundamentos suficientes, coherentes con los hechos verificados y con el derecho aplicado, que lo condujeron a rechazar la acción recursiva y a confirmar la sentencia de primer grado que anuló el contrato de venta de fecha 20 de agosto de 2014, antes referido.

43. En efecto, el tribunal de alzada concluyó que la parte recurrente no demostró el cumplimiento de los elementos esenciales de una venta legítima, al no acreditar el pago del precio de la cosa vendida ni asumir comportamientos propios de un propietario, particularmente en lo relativo a la ocupación del inmueble en litigio[6], contrario a la verificado por el juez de los hechos donde se estableció, entre otras cosas, que la actual recurrida ocupa el inmueble desde su adquisición en el año 2004, aspecto que debe en consecuencia ser desestimado.

44. Finalmente, en cuanto a la alegación de la parte recurrente relativa a una supuesta desnaturalización de la prueba por parte del tribunal *a quo* al establecer la falta de pago del precio del inmueble, esta Sala considera que

[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 12, 3 de octubre 2012, BJ. 1223.

dicho planteamiento carece de pertinencia jurídica. Ello así, por cuanto el recurrente limita su argumentación a sostener que el contrato de venta cuya nulidad fue declarada cumple formalmente con los requisitos legales y que fue debidamente registrado ante el Registro de Títulos, previo pago de los impuestos correspondientes a la transferencia inmobiliaria. Sin embargo, conforme ha sido reiterado *el hecho de que un inmueble haya sido registrado a favor de una persona no constituye un obstáculo insuperable que impida al tribunal apoderado declarar la nulidad del acto traslativo por simulación…*[7]*;*

45. En efecto, tal como razonó el tribunal *a quo*, la ausencia de prueba fehaciente del pago del precio por parte del actual recurrente, aunada a su falta absoluta de posesión del inmueble desde la supuesta compraventa, son elementos que permiten concluir que el acto invocado carece de los elementos esenciales que configuran una venta válida conforme establece la Ley. Asimismo, la sentencia recurrida acreditó la existencia de una transferencia anterior válida y ejecutada mediante ocupación y pago, elementos no contradichos eficazmente por la parte recurrente. En este contexto, no puede acogerse la teoría del recurrente en orden a que el registro del acto, por sí solo, excluye la posibilidad de declarar su nulidad.

[7] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 69, 28 de marzo 2012, BJ. 1216; sent. núm. 25, 7 de marzo 2012, BJ. 1216; sent. núm. 9 2 de julio 2003, BJ. 1112, pp. 1038-1050.

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Por el contrario, ha sido criterio constante que el asiento registral refleja una apariencia de derecho, pero cede frente a la realidad jurídica demostrada en el proceso judicial, como ocurrió en el presente caso, motivos por los cuales esta Sala procede a desestimar el alegato señalado, al no evidenciarse desnaturalización alguna por parte del tribunal *a quo*, sino una valoración razonada, sustentada en el conjunto de pruebas y en las reglas jurídicas aplicables al caso.

b) en relación con el primero, parte del segundo, tercero y parte del quinto medios 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

46. Apuntala la parte recurrente en su primer, segundo, tercero y parte del quinto medios de casación en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió falsa aplicación de los artículos 1603, 1582 y 1583 del Código Civil, falta de aplicación de los artículos 1341, 1348 numera 4, y 1599 del Código Civil Código Civil, así como violación al artículo 38 del Reglamento General de Registro de Títulos y desconocimiento jurisprudencial, al decidir respecto a la validez y nulidad del contrato de venta objeto del litigio y falsa aplicación

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de la existencia de la mala fe como vicio para declarar la anulación de un contrato por simulación.

47. En el presente caso, tras la debida ponderación del primer medio de casación, 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 del examen de su desarrollo se advierte que la parte recurrente se limitó a solicitar la casación de la sentencia impugnada alegando una violación a la ley y falsa aplicación del Código Civil, 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 al recurso de casación, es decir, sin justificar de manera eficiente en modo alguno la oposición a la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia, la necesidad imperante 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 declaran inadmisibles los medios examinados por falta de interés casacional objetivo.

48. En ese tenor, esta Tercera Sala ha sentado el criterio que …*cuando se examinan los medios contenidos en el recurso de casación, aun sea para declararlos*

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

inadmisibles por cualquier causa (por su novedad o haber sido dirigidos contra un fallo diferente al atacado), habría que considerar que se cruzó el umbral de la inadmisión de la vía recursiva que nos ocupa …por lo que la solución sería el rechazo del recurso[8]*...* en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

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

VII. Decisión

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

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00230, de

[8] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 033-2020-SSEN-00154, 28 de febrero 2020, BJ. 1311.

Exp. núm.: 0495-15-02808
Solicitud núm.: 2025-R0789645
Recurrente: [redacted]
Recurrida: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

fecha 22 de mayo 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 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.

Kr.