REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-24-01993
Solicitud núm.: 2026-R0196551
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Caducidad

SCJ-TS-26-1083

[redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias *laboral, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados, Manuel R. Herrera Carbuccia presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted], jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **29 de mayo 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. 202501481, de fecha 20 de octubre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0495-24-01993
Solicitud núm.: 2026-R0196551
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Caducidad

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 18 de febrero de 2026, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo de Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. En este recurso de casación figura como parte recurrida [redacted] y [redacted], quienes no han depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

3. En ocasión de un proceso de saneamiento practicado dentro de la parcela núm. 58, Distrito Catastral núm. 2, municipio [redacted], provincia Espaillat, parcela resultante núm. [redacted]56, a requerimiento de [redacted], con la oposición de [redacted] y [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Espaillat, dictó la sentencia núm. [redacted]3 de fecha 5 de agosto de 2019, que rechazó la reclamación hecha por [redacted] y acogió la reclamación realizada por [redacted] y [redacted], ordenando al

Exp. núm.: 0495-24-01993
Solicitud núm.: 2026-R0196551
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Caducidad

Registro de Títulos de Moca, expedir a favor de estos últimos el certificado de títulos que ampare los derechos de propiedad de la parcela resultante.

4. La precitada decisión fue recurrida en revisión por causa de fraude por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, la sentencia núm. 202501481 de fecha 20 de octubre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: SE RECHAZA el recurso de revisión por causa de fraude interpuesto en fecha 24 de mayo del 2024 por el señor [redacted], quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al licenciado [redacted], en contra de la Sentencia número [redacted]3, de fecha 5 de agosto de 2019, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Espaillat; que tiene por objeto el inmueble siguiente: Parcela No. 58, del Distrito Catastral No. 2, resultante en la designación posicional número [redacted]56, del municipio de [redacted], provincia Espaillat. **SEGUNDO**: SE ORDENA al Registro de Títulos de Moca, provincia Espaillat, levantar la anotación preventiva inscrita en el libro del Registro Complementario del inmueble objeto de esta decisión, cuyo origen haya sido la presente litis. **TERCERO**: ORDENA a la secretaria de este Tribunal publicar y notificar la presente sentencia a las partes envueltas en el presente proceso y comunicar al Registrador de Títulos de Moca y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, para los fines de correspondientes. **CUARTO**: SE CONDENA a la parte recurrente, [redacted], al pago de las costas del procedimiento, en provecho de los abogados de la contraparte, licenciados [redacted], [redacted] y [redacted]" (sic).

Exp. núm.: 0495-24-01993
Solicitud núm.: 2026-R0196551
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Caducidad

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación de la Ley núm. 108-05 (artículo 86) y de naturalización del concepto jurídico de fraude por reticencia. **Segundo medio**: Falta de motivación y defecto de base legal (Violación al artículo 159 de la Constitución y artículo 141 del Código de Procedimiento Civil). **Tercer medio**: Desnaturalización de los hechos y de las pruebas, con violación al principio de Inmutabilidad del proceso. **Cuarto medio**: Violación al derecho de defensa, a la tutela judicial efectiva y agravio por indefensión (artículo 69 Constitución y artículo 8 Convención Americana sobre DD.HH.). **Quinto medio**: Omisión de estatuir y falta de valoración probatoria (Violación al artículo 1315 del Código Civil y artículo 141 del Código de Procedimiento Civil). **Sexto medio**: Violación al Principio de Imparcialidad Judicial y al Doble Grado de Jurisdicción (artículo 69.2 Constitución y artículo 8.1 de la Convención Americana). **Séptimo medio**: Error inducido por mala fe, simulación y violación al principio "Fraus Omnia Corrumpit" (El Fraude lo Corrompe Todo). **Octavo medio**: Inobservancia de la supletoriedad del Derecho Común (artículo 7 Ley 108- 05) y Violación al Principio de Inmutabilidad de las Pruebas Acreditadas. **Noveno medio**: Violación al Derecho de Propiedad (artículo 51 Constitución) y Configuración de un despojo

judicial por error de derecho. **Décimo medio:** Violación al principio de seguridad jurídica y la doctrina de los actos propios (Venire contra Factum Proprium). **Décimo primero**: Violación a la sana crítica sobre el informe pericial técnico" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Francisco Antonio Ortega Polanco**

6. Esta sala es competente para conocer del presente recurso de conformidad con lo establecido en los artículos 154 numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

V. Sobre la caducidad del recurso de casación

7. Antes de proceder a examinar los medios de casación propuestos contra la sentencia impugnada en el presente recurso de casación, es preciso examinar si el recurso cumple o no con los requisitos exigidos para su admisibilidad, cuyo control oficioso prevé la ley.

8. Al amparo de lo anterior, es de lugar que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia evalúe la regularidad del emplazamiento a la parte recurrida. Según el artículo 19 de la Ley núm. 2-23 el recurrente tendrá el deber, en el término de cinco (5) días hábiles, a contar de la fecha de depósito del memorial de casación en la

Exp. núm.: 0495-24-01993
Solicitud núm.: 2026-R0196551
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Caducidad

Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, de emplazar a las partes que hayan participado en el proceso resuelto por la sentencia impugnada.

9. Conforme se deriva de dicha ley, el acto de emplazamiento debe ser depositado por cualquiera de las partes en la secretaría general dentro de los cinco (5) días hábiles a contar de la fecha de notificación del último emplazado. Pasados quince (15) días hábiles, a contar del depósito del recurso de casación sin que se cumpla con la enunciada formalidad, la Corte de Casación está habilitada para pronunciar la caducidad por falta de depósito del acto de emplazamiento que haya sido notificado a la parte recurrida.

10. De conformidad con el nuevo procedimiento de casación, el artículo 20, numeral 8 dispone lo siguiente: El emplazamiento ante la Corte de Casación deberá contener, a pena de nulidad, lo siguiente… Exhortación a comparecer hecha a la parte emplazada para que, dentro del plazo de diez (10) días hábiles a contar del acto de emplazamiento, comparezca mediante el depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, de un memorial de defensa con constitución de abogado, que contenga sus medios de defensa y excepciones, así como recurso de casación incidental o alternativo.

11. Esta exhortación expresa, de que se emplaza a comparecer a la contraparte como fuere en derecho, en determinado plazo y ante determinado tribunal, constituye la enunciación esencial de todo emplazamiento, exigencia que, conforme a la ley de casación, es aplicada con igual rigor con respecto al emplazamiento en casación.

12. En la especie, la parte recurrente notificó el memorial de casación mediante el acto núm. 0317-2026 de fecha 25 de febrero de 2026, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Primera Sala del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original de la provincia Duarte, el cual indica lo siguiente:

"…TERCERO: EMPLAZAMIENTO. De conformidad con la Ley No. 2-23, EMPLAZO a los señores ANA DEL CARMEN DÍAZ DE VARGAS y LUIS ALBERTO VARGAS RODRÍGUEZ para que, en el plazo fatal de treinta (30) días, depositen su MEMORIAL DE DEFENSA por ante la Suprema Corte de Justicia" (sic).

13. Conviene reiterar el criterio de que las irregularidades de fondo mencionadas en el artículo 39 de la Ley núm. 834-78 de 1978 no son limitativas, sino que son extensivas a todas aquellas que presenten un carácter esencial relacionado con la finalidad o función de la actuación en cuestión y que adicionalmente impliquen una grave transgresión a derechos fundamentales de naturaleza procesal (tutela judicial efectiva, artículo 69 de la Constitución) de la contraparte, las que son

inconvalidables e invocables de oficio por los jueces en virtud de los principios de inconvalidabilidad y oficiosidad dispuestos por los artículos 7.7 y 7.11 de la Ley núm. 137-11 Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales; situación que es perfectamente aplicable a la especie, debido a que ha sido vulnerada una norma procesal de orden público cuya función es garantizar, en determinadas y específicas circunstancias, el derecho a la defensa (tutela judicial efectiva) de las personas contra las cuales sea interpuesta una actuación procesal.

14. En el emplazamiento la parte recurrente se ha limitado a notificar el recurso de casación y la sentencia impugnada sin emplazar a la contraparte a constituir abogado ni elaborar memorial de defensa dentro del plazo fijado por la ley, como establece, a pena de nulidad, el numeral 8 del artículo 20, previamente citado. La irregularidad contenida en el emplazamiento ha producido un estado de indefensión de la parte recurrida, pues al momento de dictar la decisión no se verifica que haya producido memorial de defensa y constitución de abogado, es decir, que haya comparecido ante esta corte de casación, lo cual hace que el acto núm. 0317-2026 de fecha 25 de febrero de 2026, sea irregular por no cumplir con las exigencias relativas al contenido esencial del acto de emplazamiento plasmadas en la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, motivo por el cual

Exp. núm.: 0495-24-01993
Solicitud núm.: 2026-R0196551
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Caducidad

procede declarar su nulidad sin necesidad de hacer constar esta solución en la parte resolutiva.

15. En el caso de que se trata, dada la nulidad pronunciada previamente y en ausencia de un emplazamiento válido al momento de ser adoptada la presente decisión, procede pronunciar, de oficio, la caducidad del presente recurso de casación y, por efecto de lo anterior, resulta innecesario ponderarlo, pues esta declaratoria, por su propia naturaleza, lo impide.

16. De conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido de oficio por la corte de casación.

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 y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: Declara la CADUCIDAD del recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 202501481, de fecha 20 de octubre de

Exp. núm.: 0495-24-01993
Solicitud núm.: 2026-R0196551
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y comparte
Materia: Tierras
Decisión: Caducidad

2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas de procedimiento.

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

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0542-07-01510
Solicitud núm.: 2025-R1148152
Recurrente: Gascona Investments, SA.
Recurrido: Ruth Esther D' Óleo Puig
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-1021

[redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias *laboral, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted], jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **29 de mayo de 2026**, año 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la empresa Gascona Investments, SA., representada por [redacted], contra la sentencia núm. 2025-0265, de fecha 18 de septiembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0542-07-01510
Solicitud núm.: 2025-R1148152
Recurrente: Gascona Investments, SA.
Recurrido: Ruth Esther D' Óleo Puig
Materia: Tierras
Decisión: Casa

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 27 de octubre de 2025, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted], actuando como abogados constituidos de la empresa Gascona Investments, SA.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por Ruth Esther D' Óleo Puig, mediante memorial depositado en fecha 18 de noviembre 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].

II. Antecedentes

3. En ocasión de los procesos fusionados: a) la litis sobre derechos registrados en nulidad de actos de venta, determinación de herederos y partición, con relación a las parcelas núms. 216-B, 216-E y 216-Resto, distrito catastral núm. 06, municipio Sánchez, provincia Samaná, incoada por Ruth Esther, Elizabeth, Germán y [redacted], todos de apellidos D' Óleo, contra [redacted], Panavia, SA., y [redacted] Le Caplain, con la intervención forzosa de Gascona Investments, SA.; y b) demanda en inscripción de oposición a traspaso,

respecto a las mismas partes; el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santa Bárbara de Samaná dictó la sentencia núm. 202400434, de fecha 8 de agosto de 2024, que admitió el desistimiento de las demandas respecto del acto de venta de fecha 8 de junio de 2006, relativo a la parcela 216-B, municipio Sánchez, provincia Samaná, vendida y registrada favor de Paniavia, S.A., dispuso la exclusión de [redacted] y [redacted] y los demás demandados, con excepción de Gascona Investmens, SA., quien figura como propietaria de la parcela 216, municipio Sánchez, provincia Samaná, que incluye la parcela 216-E, y acogió parcialmente la demanda en nulidad de acto de venta de fecha 20 de octubre de 2006, ordenando al Registro de Títulos de Samaná la cancelación de la constancia anotada emitida a favor de la compañía Gascona, SA., y la expedición de una nueva con la siguiente distribución: 87.5% de los derechos a favor de Gascona Investments, SA., y 12.5% a favor de la demandante [redacted]. quien fue la única que no desistió de las acciones respecto a este inmueble.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por la empresa Gascona Investments, SA., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2025-0265, de fecha 18 de septiembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo

siguiente:

"**PRIMERO:** Se rechaza, en cuanto al fondo, el recurso de apelación, interpuesto en fecha 11 de octubre del 2024, por la entidad comercial, Gazcona Investments, S.A., en contra de la Sentencia marcada con el número, 202400424, dictada en fecha ocho (08) de agosto, del año dos mil veinticuatro (2024), por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, teniendo por objeto los inmuebles consistentes en las Parcelas 216, 216-B y 216-RESTO, del Distrito Catastral número 6, del municipio de Sánchez, provincia Samaná, y en consecuencia, todas las conclusiones propias de la acción recursiva, por las razones expuestas anteriormente. **SEGUNDO:** Acoge las conclusiones vertidas por la parte recurrida en audiencia celebrada en fecha 04 de junio del 2025. **TERCERO:** Condena a la parte recurrente, al pago de las costas del procedimiento en favor y provecho del abogado de la parte recurrida [redacted], quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte. **CUARTO:** Se ordena a cargo de la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras, el envío de esta sentencia por ante el Registro de Títulos de Samaná, acompañada de la sentencia 202400424, dictada en fecha ocho (08) de agosto, del año dos mil veinticuatro (2024), por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, a los fines pertinentes, en virtud de las disposiciones reglamentarias citadas, una vez la presente decisión esté investida del carácter ejecutorio. **QUINTO:** Ordena a la secretaría de este órgano judicial, colocar copia del dispositivo de la presente sentencia, en la puerta del tribunal, en virtud de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. **SEXTO:** Se confirma en todas sus partes, la sentencia Núm. 202400434, dictada en fecha ocho (08) de agosto, del año dos mil veinticuatro (2024), por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, cuyo dispositivo dice textualmente así: "**Primero:** Acoge parcialmente la instancia recibida en fecha veintitrés (23) del mes de abril del

año dos mil siete (2007), litis sobre derechos registrados contentiva de nulidad de acto de venta bajo firma privada en relación a las parcelas núms. 216-B, 216-E y 216-Resto, del [redacted]. núm. 6 del municipio de Sánchez, interpuesta a requerimiento de Ruth Esther D´ [redacted], Elizabeth D´ [redacted], Germán D´ [redacted] y [redacted] D´ [redacted], en contra de la empresa, Gascona Investments, los Drs. [redacted] y [redacted] y Paravia S.A.; así como, el oficio de fecha 21/10/2008, emitido por el Tribunal Superior de Tierras Depto. Central, mediante el cual fue remitida la decisión núm.3233, correspondiente al expediente núm. 031-2007-14054, parcelas núms.216-B, 216-E, y 2016-resto, del [redacted] 6 de Sánchez, por las razones dadas en la parte considerativa. **Segundo:** Rechaza las conclusiones vertidas por la parte demandada, Compañía Gascona, S.A., a través de su representante legal, por ser improcedente, mal fundada y carente de base legal. **Tercero:** Ordena al Registro de Títulos de Samaná, realizar las siguientes actuaciones: cancelar la constancia anotada que ampara los derechos de propiedad a nombre de la Compañía Gascona, S.A., y expedir nueva constancia anotada en copropiedad, el 12.5% a favor de la señora [redacted], esto al dividir el 50% de los derechos que le correspondían a los cuatros hermanos/sucesores de la finada [redacted], y el 87.5% a favor de la Compañía, Gascona, S.A., en virtud a que el señor [redacted] no podía vender en favor de tercero la totalidad del inmueble en cuestión. **Cuarto:** Ordena a la Registradora de Títulos de Samaná, levantar cualquier oposición o nota precautoria que se haya inscrito en las referidas parcelas, en virtud al presente proceso, de conformidad con lo que dispone el artículo 132 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. **Quinto:** Ordena notificar la presente sentencia, con un alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los

siguientes medios: "**Primer medio:** Violación de la ley sustantiva y constitucional (art. 51 Constitución; arts. 1134, 2268 y 2279 [redacted]. **Segundo medio:** Falta de base legal y motivación insuficiente (arts. 40.15, 69.7 Constitución; arts. 34 y 36 Ley 2-23). **Tercer medio:** Violación del principio de congruencia y omisión de pronunciamiento (art. 141 CPC; art. 69 Constitución)" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

6. Esta sala es competente para conocer del presente recurso de conformidad con lo establecido en los artículos 154, numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación.

V. Sobre la nulidad del emplazamiento

7. En su memorial de defensa, la parte recurrida solicita que sea declarada la nulidad del acto de emplazamiento núm. 1155/2025, y del memorial de casación presentado por Gascona Investments, SA., por estar afectados por irregularidades de fondo, conforme al artículo 39 de la Ley núm. 834-78, debido a la falta absoluta de capacidad y poder de quien actuó en nombre de la sociedad. Sustenta su pedido en certificaciones de la Cámara de Comercio que evidencian que el registro mercantil de la entidad está vencido desde

2011, y que [redacted] no posee ninguna calidad que lo autorice a representarla. En consecuencia, la sociedad carece de representación válida, lo que invalida el emplazamiento y la presentación del recurso. Esta falta de poder impide que el acto produzca efectos jurídicos, activándose el artículo 20, párrafo II, de la Ley 223, que conlleva la caducidad del recurso. Por tanto, procede declarar la nulidad de ambos actos y la caducidad del recurso interpuesto.

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

9. Con relación a lo alegado, ha sido juzgado que cuando una persona moral actúa desde una posición de carácter defensivo como resulta ser el ejercicio de las vías recursivas, es dable permitir que la exigencia de que la situación relativa al artículo 39 de la Ley núm. 834-78, que concierne a la nulidad de fondo en las actuaciones procesales respecto a la necesidad de la representación por una persona física debidamente autorizada por los órganos establecidos en los estatutos de la sociedad se vea atenuada para la interposición de los recursos, lo cual persigue la salvaguarda de las garantías procesales como derechos fundamentales y es conforme a la naturaleza del

derecho de defensa[1].

10. En consecuencia, en la situación particular que nos ocupa, en ocasión de formular un juicio de interpretación de la referida exigencia respecto a la representación en la forma establecida por el artículo 39 de la Ley núm. 834-78, se alejaría del sentido racional de la norma, por lo tanto, procede atenuar la exigencia de la representación mediante una persona física, debido a que la entidad Gascona Investment, SA., en su calidad de actual recurrente en casación, procura pretensiones eminentemente defensivas, razón por la cual procede rechazar la excepción de nulidad en cuestión, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia.

VI. Sobre el interés casacional

11. Previo al examen del memorial de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si este 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.

12. 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*

[1] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 287, 24 de julio 2020, [redacted]. 1316.

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[2].

13. 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*[3].

[2] Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, 17 de enero 2023, considerando sexto.
[3] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-01912, 31 de agosto 2023.

14. Conviene destacar que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[4].

15. La inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso sino su rechazo, en vista de que el examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no del interés casacional trasciende el umbral de la inadmisión del recurso de casación, todo sobre la base de que se abordó si el medio de casación sometido está bien o mal fundado en derecho.

16. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación mediante los cuales denuncia vicios de distinta naturaleza. Por un lado, plantea agravios que configuran un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su segundo y tercer medios de casación falta de valoración de las pruebas, falta de motivación y de base

[4] Op. cit.

legal y violación al debido proceso. Por otro lado, formuló un medio cuya naturaleza genera un interés casacional objetivo al denunciar violación de los artículos 51 de la Constitución y 1134, 2268 y 2279 del Código Civil dominicano.

17. Se ha establecido que cuando la norma invocada por el recurrente en su medio de casación se refiere al derecho aplicable a las partes, lo que se alega es un vicio juicio (*in iudicando*). Al respeto, la jurisprudencia ha determinado que analizar este tipo de vicio se hará con la finalidad de unificar criterios dispares adoptados por tribunales inferiores, aplicándose en consecuencia las disposiciones relativas al interés casacional[5].

18. No obstante, en el presente caso se advierte que el recurrente sostiene la errónea aplicación de la ley alegando que se desconoció su condición de tercer adquiriente de buena fe a título oneroso al momento de examinar la procedencia de la nulidad planteada. Tal argumento, en realidad, configura un vicio de actividad *(in procedendo)*, atribuible al juez. Razón por la que *se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso de casación.*

VII. Sobre el recurso de casación

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. SCJ-TS-25-1016, 29 de abril 2024, BJ. 1361

19. Para apuntalar en un aspecto de su primer medio de casación la parte recurrente sostiene, en síntesis, que la sentencia impugnada vulnera el artículos 51 de la Constitución al desconocer su condición de tercer adquiriente de buena fe, pese a haber adquirido el inmueble de quien figuraba como propietario registral y sin existir anotaciones de litigio o gravamen.

20. La valoración del vicio invocado requiere examinar las incidencias surgidas ante la jurisdicción de fondo, según se desprende de la sentencia impugnada y de los documentos a los que este remite: a) Germán D' Óleo Encarnación contrajo matrimonio con [redacted] en fecha 13 de octubre de 1971, con quien procreó cuatro hijos: Ruth Esther, Elizabeth, Germán y [redacted], todos de apellidos D' Óleo Puig. Durante el matrimonio adquirieron las parcelas núms. 216-B y 216, municipio Sánchez, provincia Samaná, en el año 1989; b) [redacted] falleció en el año 1991; c) en 2006, Germán D' Óleo otorgó a [redacted] Le Caplain un poder exclusivo para vender la parcela núm. 216-B, Distrito Catastral núm. 6, municipio Sánchez, provincia Samaná, una vez concluyera la litis existente sobre dicho inmueble, la cual incluía la cancelación de una hipoteca inscrita; d) posteriormente fueron incluidos en el contrato de cuota litis y en el poder especial los Lcdos. [redacted] y [redacted]

Exp. núm.: 0542-07-01510
Solicitud núm.: 2025-R1148152
Recurrente: Gascona Investments, SA.
Recurrido: Ruth Esther D' Óleo Puig
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Rosario. Mediante contrato de fecha 11 de abril de 2006, German D' Óleo Encarnación vendió y cedió [redacted] Le Caplain una porción de 155,000 m² dentro de la parcela 216resto, incluyendo la antigua parcela 216E; e) luego, mediante contrato del 8 de junio de 2006, D' Óleo Encarnación transfirió a Panavia, SA. la parcela núm. 216B, con 385,904 m²; f) en fecha 20 de octubre de 2006, Germán D' Óleo Encarnación y [redacted] vendieron a la entidad Gascona Investment, SA. una porción de 155,904 m² dentro de la parcela 216; g) Ruth Esther, Elizabeth, Germán y [redacted], todos de apellidos D' Óleo Puig, incoaron demandas en nulidad de las ventas de los inmuebles, alegando que no autorizaron la transferencia del 50% correspondiente a su madre fallecida y que las ventas fueron realizadas por su padre y su [redacted]; h) durante la instrucción de las litis, se produjo el acuerdo transaccional respecto de la parcela 216-B, mediante el cual Panavia, SA., adquiriente del inmueble, desinteresó a los demandantes mediante pago y resultaron excluidos del proceso los involucrados en esos traspasos. Sin embargo, no se alcanzó acuerdo con la compradora registrada Gascona Invesment, SA., por lo que el proceso continuó respecto de la parcela núm. 216, distrito catastral núm. 3, municipio Sánchez, provincia Samaná; i) tras ser anulado parcialmente el acto de venta que beneficiaba a la entidad Gascona

Invesment, SA., lo que redujo el porcentaje derechos que poseía sobre el inmueble según lo decidido por el tribunal de primer grado, esa compañía interpuso recurso de apelación, figurando como recurrida Ruth Esther D' Óleo Puig. La vía recursiva fue rechazada y confirmada en todas sus partes la sentencia impugnada.

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

"Que el apelante, entre otros motivos para sustentar su acción recursiva, hace constar los siguientes agravios: Que la decisión impugnada se emitió fuera de los parámetros de legalidad que imperan para este caso, sobre todo dejando de lado el carácter de tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso de la entidad hoy recurrente; que la juez a-quo incurrió en una errónea aplicación de la ley y una evidente desnaturalización de los hechos puestos a su cargo, toda vez que no evaluó de manera correcta los elementos que fueron presentados por las partes, vulnerando así los derechos de la parte hoy recurrente y las garantías de un debido proceso y una tutela judicial efectiva que corresponden al hoy exponente; que era improcedente mantener la calidad de la señora [redacted], ya que esta había desistido en cuanto a sus otras pretensiones y dicho desistimiento fue acogido a través de la sentencia impugnada. Que, de los motivos externados anteriormente por la parte recurrente como fundamentos de su acción de impugnación contra la decisión objeto de la apelación, no se derivan medios algunos como fuentes que puedan servir de bases de sustentación para producir como consecuencia, la revocación que ha sido objeto de la presente impugnación, y que, según ha podido, apreciar, ponderar y valorar esta jurisdicción de alzada, no son más que argumentos desprovistos de los elementos básicos

para contrarrestar los motivos que dieron lugar a que el tribunal de primer grado decidiera de tal manera; lo que quiere decir, que la juzgadora originaria, hizo uso de las herramientas jurídicas y de derecho suficientes para que la sentencia impugnada, mantenga hoy todo su impero. Que, tal y como expresó la juez de primer grado, ha quedado comprobado que el inmueble de que se trata fue adquirido por el señor [redacted], cuando este se encontraba casado con la señora [redacted], lo que la convierte en copropietaria del mismo, y que al fallecer esta, dichos derechos pertenecen en virtud de los artículos 718, 724 y 731 del Código Civil Dominicano, a sus sucesores, siendo en este caso sus hijos, dentro de los cuales está la señora [redacted], quien si bien al momento del propietario vender el inmueble a Gascona Investment se encontraba casado con una persona distinta, y esta no puede dar consentimiento de dicha venta cuando el inmueble fue adquirido durante un matrimonio anterior, y aunque los demás sucesores de la señora [redacted] desistieran de la acción en contra de la parte hoy recurrente, la señora Ruth Esther ha mantenido interés en el mismo; motivo por el cual esta alzada concuerda con el criterio y argumentos dados por dicha juzgadora. "Que, los tribunales de alzada pueden, puesto que ninguna ley se lo prohíbe, dar sus propios motivos o adoptar los de los primeros jueces, sin necesidad de reproducirlos, o de limitarse estos últimos a los que sean, a su juicio, correctos, legales y suficientes para justificar la solución del asunto"(S.C.J. 3ra. Sala, 10 de abril del 2013, núm. 3, [redacted]. 1229) […] Que, de acuerdo a como se hace constar anteriormente, al comprobar este tribunal, que en el caso de la especie, la Juez de Jurisdicción Original, hizo una correcta ponderación, apreciación y valoración de las pretensiones envueltas en el expediente de la especie, e igualmente y de manera justa en el campo del derecho en toda su extensión al momento de estatuir sobre el derecho del apoderamiento, y que al concordar este órgano judicial de alzada con los criterios de dicha juzgadora

a-quo, en tal sentido, procede confirmar por propio imperio de este órgano judicial, la decisión objeto del presente recurso de apelación" (sic).

22. De la lectura de la sentencia impugnada se advierte que el tribunal *a quo* concluyó que los agravios presentados por la parte recurrente no justificaban la revocación de la decisión apelada, por carecer de fundamento para desvirtuar la correcta valoración jurídica y fáctica realizada por la juez de primer grado. Se estableció que el inmueble fue adquirido por Germán D' Óleo Encarnación durante su matrimonio con [redacted] y que, tras el fallecimiento de esta, los derechos sobre los bienes correspondían a sus herederos, entre ellos Ruth Esther D' Óleo Puig. Aunque los demás sucesores desistieron de la acción, ella mantuvo su interés, por lo que su calidad procesal fue válidamente reconocida. Asimismo, se reiteró que las ventas realizadas por Germán D' Óleo, aunque estuviera casado con otra persona, carecían de validez al no contar con el consentimiento de todos los copropietarios. En vista de que los motivos del tribunal de origen fueron considerados como correctos, y conforme al criterio jurisprudencial que permite a la alzada adoptarlos, la sentencia recurrida fue confirmada.

23. De lo expuesto se desprende que el aspecto central sometido a examen consistía en determinar si procedía la declaración de nulidad del acto de venta de fecha 20 de octubre de 2006, mediante el cual se benefició la

sociedad Gascona Investment, SA., a la luz de la reclamación de derechos sucesorales presentada por Ruth Esther D' Óleo Puig. Para ese análisis era indispensable considerar, no solo el origen de los derechos y la titularidad de los derechos sucesorales, sino también la regularidad jurídica de la operación cuestionada. En la sentencia recurrida se observa que la alzada orientó su valoración hacia la conformidad de la decisión de primer grado con la normativa aplicable, así como hacia la apreciación de las pruebas relativas a la propiedad original de los inmuebles, la apertura de la sucesión a raíz de la muerte de uno de los copropietarios, la identificación de sus herederos y los derechos que a estos correspondían. Sin embargo, no se advierte un examen específico de los otros aspectos vinculados a la adquisición por un tercero de buena fe y a título oneroso.

24. Es pertinente establecer que conforme ha sido juzgado por esta Corte de casación el efecto devolutivo del recurso de apelación es la expresión procesal efectiva del doble grado de jurisdicción, a través del cual los litigantes pueden plantear al tribunal jerárquicamente superior el examen de la contestación por segunda vez *mutatis mutandis*, en los mismos términos, alcance y ámbito que haya sido juzgado en sede de primer grado[6].

25. En consonancia con el principio enunciado, es imperativo en el ámbito

[6] SCJ, Primera Sala, SCJ-PS-22-2040, 29 de junio 2022, BJ. núm. 1339

procesal que la alzada resuelva el litigio por la vía de reformación, lo cual implica que el proceso es transportado íntegramente del tribunal de primer grado al de segundo grado, debiendo ser examinadas las mismas cuestiones de hecho y de derecho dirimidas por el primer tribunal, excepto en el caso en que el recurso tenga un alcance limitado. En esas atenciones, se impone ponderar los hechos que le son planteados de cara al derecho aplicable[7].

26. Conforme la técnica de adopción de motivos es posible que la alzada confirme íntegramente la sentencia dictada en primer grado[8]. Sin embargo, al ejercer esta facultad exige formular una argumentación propia, que permita verificar que los motivos asumidos resultan correctos y suficientes. La decisión no puede descansar en una adhesión automática o genérica, pues es el deber de motivación exige claridad y precisión, aun cuando se adopten fundamentos previamente expuesto por el primer juez.

27. En el presente caso, se observa que el tribunal *a quo* limitó su examen del recurso de apelación a verificar si los vicios denunciados tenían fundamento, sin realizar la valoración autónoma del caso concreto ni articular una motivación propia conforme a las exigencias de la técnica de adopción de motivos. Ello desnaturaliza el efecto devolutivo del recurso, puesto que la decisión recurrida no expone el razonamiento lógico-jurídico que justifica la

[7] Ibídem
8 SCJ, Primera Sala, sent. núm. 25, 13 de junio 2012, BJ. 1219.

confirmación de la sentencia de primer grado, apoyándose únicamente en afirmaciones generales sobre la suficiencia de la motivación y su conformidad con la normativa inmobiliaria, sin explicar cómo fueron valorados los agravios del recurso.

28. En ese contexto, es oportuno recordar que la jurisprudencia ha establecido que: *Aunque, en principio, el Tribunal de Tierras debe ordenar en favor del heredero demandante en inclusión la transferencia de los derechos que conforme a su vocación sucesoria le corresponda en los inmuebles registrados pertenecientes al de cujus, esta solución solo se impone si dichos inmuebles permanecen en el patrimonio del causante o de sus causahabientes, pero no cuando han sido transferidos a una tercera persona que los que ha adquirido a título oneroso y de buene fe*[9]. Asimismo, ha sido juzgado que *un adquiriente de buena fe y a título oneroso no puede ser perjudicado por una litis en inclusión de derechos que es posterior al registro de sus derechos, pues dicha litis no le es oponible*[10].

29. En relación con el acto de venta cuestionado, correspondía analizar la titularidad actual del derecho y la condición de tercer adquiriente de la entidad recurrente al momento dar solución al litigio. La referencia genérica a los argumentos propuestos por la parte recurrente, sin verificar de manera específica los presupuestos que legitimaban la vía recursiva, redujo la

[9] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 8, 13 de octubre 1999, [redacted]. 1607, pp. 60-76
[10] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 74, 30 de junio 2021, [redacted]. 1327, pp. 5047-5065

motivación a un plano meramente enunciativo, lo que impide el control de legalidad y configura una insuficiencia de motivos, con la consecuente falta de base legal.

30. De lo anterior se deriva que la alzada incurrió en la infracción procesal denunciada. En consecuencia, procede acoger el aspecto del medio objeto de examen y casar la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar los demás aspectos y medios de casación propuestos.

31. De conformidad con el párrafo V del artículo 36 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado ante otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada, o ante otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción; a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría.

32. Según el numeral 2 del artículo 55 de la referida ley, las costas pueden ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

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: CASA la sentencia núm. 2025-0265, de fecha 18 de septiembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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

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

rr