REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0518-23-00281
Solicitud núm.: 2025-R1025424
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1113

[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], [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 2025-0215, de fecha 4 de agosto de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0518-23-00281
Solicitud núm.: 2025-R1025424
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 25 de septiembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted], [redacted] y [redacted].

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

3. En este recurso de casación figuran como parte correcurrida [redacted], [redacted], Didier [redacted] Samyn, [redacted] y [redacted], quienes no han depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de actos de venta, deslinde y desalojo, en relación con la parcela núm. 3784 y 3785, Distrito Catastral núm. 7, municipio y provincia Samaná, designaciones posicionales núms. [redacted]77 y [redacted]88, municipio y provincia Samaná, incoada por [redacted], contra [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], [redacted] y [redacted]

Exp. núm.: 0518-23-00281
Solicitud núm.: 2025-R1025424
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Schultebrandt, actuando en calidad de continuadores jurídicos del finado [redacted], con la intervención voluntaria de [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial Hermanas Mirabal dictó la sentencia núm. [redacted], de fecha 9 de mayo de 2024, que rechazó la litis.

5. La referida decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2025-0215, de fecha 4 de agosto de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: Acoge parcialmente, el Recurso de Apelación, interpuesto en fecha 26 de julio del 2024, por el señor [redacted], a través de su abogado apoderado el Licdo. [redacted], contra la Sentencia No. [redacted], dictada en fecha 09 de mayo del año 2024, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Hermanas Mirabal, que envuelve los inmuebles identificados como las Designaciones Catastrales Posicionales [redacted]77 y [redacted]88 del municipio de Samaná, con origen en la Parcela No. 3785, del Distrito Catastral No. 07 del municipio de Samaná, y una porción de terreno de 7,875Mts², dentro del ámbito de la Parcela No. 3784 del mismo municipio, en virtud de las consideraciones que anteceden. **SEGUNDO:** Rechaza, el referido recurso en lo concerniente al señor [redacted], por las consideraciones establecidas en el cuerpo de esta sentencia. **TERCERO:** Acoge, los numerales Primero, Segundo, Tercero (y sus literales a, b, d, e, f, g), Cuarto, Quinto (y sus literales a y b), Séptimo, (y su literal b), y Noveno parcialmente, de las conclusiones al fondo presentadas por el Licdo. [redacted], en

Exp. núm.: 0518-23-00281
Solicitud núm.: 2025-R1025424
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

representación del señor [redacted]. **CUARTO:** Rechaza, el literal "c" del numeral Tercero, el ordinal Sexto, el literal "a" del numeral Séptimo y Octavo, de las conclusiones al fondo presentadas por el Licdo. [redacted], en representación del señor [redacted]. **QUINTO:** Rechaza, las conclusiones al fondo presentadas, por el Licdo. [redacted], en representación del correcurrido, señor [redacted]; así como las vertidas por el Licdo. [redacted], en representación de los señores, [redacted], continuadores jurídicos del señor [redacted]; **SEXTO:** Revoca, la Sentencia No. [redacted], dictada en fecha 09 de mayo del año 2024, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Hermanas Mirabal. **SÉPTIMO:** Declara, nulos y sin ningún efecto jurídico los Poderes Notariales de fechas 11/03/2003 y 11/03/2004, instrumentados por el Dr. [redacted], Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, y el Acto de venta de fecha 30/03/2005, intervenidos entre [redacted] y [redacted], en favor de [redacted] y [redacted], en relación a una porción de terreno de 12,576.57 Mtrs², dentro de la Parcela No. 3785, del Distrito Catastral No. 07 del municipio de Samaná, por haber comprobado este tribunal su ilegalidad. **OCTAVO:** Declara parcialmente, nulos y sin ningún efecto jurídico los siguientes documentos; a) dos Actos de Ventas de fecha 30/03/2005, con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], Notario Público de los Número para el municipio de Nagua, intervenido el primero entre [redacted] y [redacted], en favor de [redacted], relativos a una porción de terreno de 10,000Mts² y el segundo, intervenido entre [redacted] y [redacted], en favor de [redacted] y [redacted], en relación a una porción de terreno de 2,578Mts², y b) el Acto de fecha 18/09/2015, con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], Notario Público de los Número para el municipio de Nagua, intervenido entre [redacted] y Georges

Exp. núm.: 0518-23-00281
Solicitud núm.: 2025-R1025424
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted], en favor de [redacted], en relación a una porción de terreno de 2,578Mts². **NOVENO:** Declara, nulo el deslinde aprobado mediante la Sentencia No. 201600423 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, del que resultaron las Designaciones Catastrales Posicionales [redacted]77 y [redacted]88 del municipio de Samaná, con origen en la Parcela No. 3785, del Distrito Catastral No. 07 del municipio de Samaná. DÉCIMO: Ordena, a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, eliminar, de la Cartografía Nacional las Designaciones Catastrales Posicionales [redacted]77 y [redacted]88 del municipio de Samaná. **UNDÉCIMO:** Ordena, al Registro de Títulos de Samaná, cancelar, los Certificados de Títulos Matriculas Nos. [redacted], que ampara el derecho de propiedad de la Designación Catastral Posicional [redacted]77, y No. [redacted], que ampara el derecho de propiedad de la Designación Catastral Posicional [redacted]88 del municipio de Samaná, y en su lugar, ordena expedir, Constancias Anotadas en la siguiente forma: A. En favor del señor, [redacted], una que ampare los derechos de propiedad de una porción de terreno con una extensión superficial de 5,000Mts², y otra, que ampare los derechos de propiedad de una porción de terreno de 1,578Mts², ambas dentro de la Parcela No. 3785, del Distrito Catastral No. 07 del municipio de Samaná. B. En favor del señor, [redacted], francés, una que ampare los derechos de propiedad de una porción de terreno con una extensión superficial de 5,000Mts², y otra, que ampare los derechos de propiedad de una porción de terreno de 1,120.99Mts², ambas dentro de la Parcela No. 3785, del Distrito Catastral No. 07 del municipio de Samaná. **DUODÉCIMO:** Condena, a los señores, [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], al pago de las costas del procedimiento, en favor y provecho del Licdo. [redacted], quien afirma haberlas avanzado en su totalidad. **DECIMOTERCERO:** Compensa, las costas del procedimiento respectos de los señores, [redacted] y [redacted], por haber sucumbido el recurrente en algunos

aspectos respectos de los mismos. **DECIMOCUARTO:** Ordena, a la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras, el envío de esta sentencia por ante el Registro de Títulos de Samaná, y la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, a los fines correspondientes, en virtud de las disposiciones reglamentarias citadas, una vez la presente decisión esté investida del carácter ejecutorio" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de los hechos de la causa y falsa fijación del mismo. **Segundo medio:** Falta de motivación de la prueba" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: [redacted]

[redacted]. 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 el defecto de las partes correcurridas

8. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria del defecto de las partes correcurridas [redacted], [redacted], Didier [redacted] Samyn, [redacted] y [redacted], conforme lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación de fecha 17 de enero de

2023[1].

a) En cuanto al defecto de [redacted] *y* [redacted]

9. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 1132/2025 de fecha 26 de septiembre de 2025, instrumentado por Ángel DJ. [redacted], alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de María Trinidad Sánchez, por medio del cual la recurrente realizó el emplazamiento a las partes correcurridas, cuyo examen permite advertir que se trasladó: a) a la calle Duarte núm. 92, municipio Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, a fin de notificar a [redacted], expresando el ministerial que fue entregado a su requerido; y b) a la calle Duarte núm. 100, municipio Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, para emplazar a [redacted], y una vez allí afirmó haber hablado con [redacted], quien le manifestó ser empleada de su requerida y tener calidad para recibirlo.

10. De igual forma, reposa en el expediente el acto núm. 1251/2025 de fecha 26 de septiembre de 2025, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, por medio del cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a las partes

[1] A falta de depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia del original del memorial de defensa con constitución de abogado o del original del acto de notificación en los plazos señalados, se considerará a la parte recurrida en defecto, el cual será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.

recurridas, cuyo examen permite advertir que se trasladó: a) calle El Carmen núm. 127, plaza Colonial, con el propósito de notificar el recurso a [redacted], y que una vez allí habló con [redacted], quien manifestó ser esposo de su requerida; y por último, b) a la calle El Carmen núm. 127, plaza Colonial, a fin de emplazar a [redacted], y que habló personalmente con su requerido.

11. En vista de que los actos de emplazamientos cumplieron con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23, y, hasta el momento, las partes correcurridas [redacted], no han realizado las actuaciones que la precitada normativa coloca a su cargo, procede declararlas en defecto, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

b) En cuanto al defecto de la parte correcurrida Didier [redacted] Samyn

12. De conformidad con el acto núm. 1132/2025 de fecha 26 de septiembre de 2025, instrumentado por Ángel DJ. [redacted], de generales que constan, se advierte que la actual parte recurrente emplazó a la parte correcurrida [redacted], en la calle Máximo Galván #4-B, lugar en el que posee su domicilio la parte correcurrida, afirmando el ministerial que fue entregado a [redacted], quien manifestó ser secretario de su requerido y tener calidad para recibirlo.

Exp. núm.: 0518-23-00281
Solicitud núm.: 2025-R1025424
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

13. El estudio de la sentencia impugnada advierte que, la parte correcurrida Didier Marc Samyn reside [redacted], y que el domicilio al que se trasladó el ministerial actuante fue al de los abogados que fungieron como sus representantes legales ante los jueces del fondo, lo cual pone en evidencia que esta parte fue emplazada en manos de sus abogados.

14. De conformidad con el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil *los emplazamientos deben notificarse a la misma persona, o en su domicilio (…)*. De igual forma, resulta oportuno señalar que, de conformidad con el precedente constitucional, *la notificación hecha en el estudio profesional del abogado es válida, a condición de que sea el mismo abogado que representó los intereses de la parte interesada ante el tribunal de alzada como en la nueva jurisdicción ante la cual se recurre*[2]; lo que no podemos advertir en este caso, puesto que la parte correcurrida [redacted] no ha comparecido ante esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en ocasión del presente recurso.

15. Es pacífico 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

[2] Sentencia núm. TC/0279/17, 24 de mayo 2017.

Exp. núm.: 0518-23-00281
Solicitud núm.: 2025-R1025424
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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 inconvalibilidad 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, ya que se ha violentado 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 que se interponga una actuación procesal y que se concretan en los artículos 68 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

16. Asimismo, también debe precisarse que el carácter imperativo de las disposiciones de los artículos 68 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, tienen como objetivo que la parte contra la que se promueve una acción tenga pleno conocimiento de esta y pueda ejercer oportunamente su derecho de defensa, regla fundamental que procura asegurar la efectiva garantía y realización de los principios procesales de contradicción y de igualdad de armas, principios que imponen a los órganos judiciales el deber de asegurar la equidad en el curso del proceso en el que participan las partes e impedir que a estas arbitrariamente se les impongan limitaciones que puedan desembocar en una situación de indefensión que lesione notoriamente sus derechos fundamentales de naturaleza procesal y que, como se refirió

anteriormente, se encuentran consagrados en el artículo 69 de la Constitución.

17. En vista de la irregularidad advertida y al observarse que la parte correcurrida [redacted] no produjo su memorial de defensa ni demás actuaciones respecto del recurso que nos ocupa, procede declarar la nulidad parcial del citado acto núm. 1132/2025 de fecha 26 de septiembre de 2025, instrumentado por Ángel DJ. [redacted], de generales que constan, por realizarse sin cumplir con las formalidades sustanciales e imperativas trazadas por los artículos 19 párrafo I de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación y 68 del Código de Procedimiento Civil, sin necesidad de hacer constar esta solución en la parte resolutiva.

18. Ahora bien, corresponde a esta corte de casación determinar si en la especie se verifica la existencia de un vínculo de indivisibilidad respecto de las partes del proceso conocido en la jurisdicción *a qua* y el inmueble objeto de litigio que impida que el presente recurso de casación sea valorado sin su participación o, por el contrario, pronunciar la caducidad parcial conforme con el criterio establecido por esta Tercera Sala según el cual *si bien la falta de un emplazamiento válido produce en principio la caducidad del recurso, es preciso destacar que cuando se verifica que la parte que no fue regularmente emplazada no es beneficiaria de la decisión impugnada y que no existe un vínculo de indivisibilidad del objeto litigioso, la caducidad debe ser pronunciada de manera parcial respecto a esta*[3].

[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1339, 31 de julio 2024, BJ. 1364

Exp. núm.: 0518-23-00281
Solicitud núm.: 2025-R1025424
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

19. En el caso que nos ocupa, el análisis de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal se encontraba apoderado de una demanda incoada por [redacted], mediante la cual perseguía la nulidad de sendos actos de ventas, por medio de los cuales [redacted], en calidad de su apoderada, vendió los derechos sobre las parcelas objeto del litigio, en cuya litis [redacted] figuró como parte codemandada y como parte apelada en el recurso de apelación instruido y fallado por el tribunal *a quo*.

20. El examen de la sentencia impugnada pone de relieve que la actual parte correcurrida [redacted] concluyó ante la jurisdicción de alzada solicitando el rechazo del recurso y que se confirmara la sentencia apelada, por lo que al haber sido acogido parcialmente el recurso de apelación, queda evidenciado que esta parte correcurrida al igual que la parte recurrente resultó perjudicada con la sentencia impugnada, y, por tanto, no es una parte adversa al recurrente ni tiene frente a la parte gananciosa una causa común, razón por lo que a falta de un emplazamiento válido, procede pronunciar la caducidad parcial del recurso de casación respecto a esta parte, valiendo este considerando decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

VI. Sobre el interés casacional

21. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso 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.

22. 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].

23. 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*

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

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].

24. 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*[6].

25. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido que la parte recurrente en sus medios de casación denuncia varios vicios cuya naturaleza son del tipo que generan un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar desnaturalización de los hechos y falta de motivos. Por lo antes dicho, estos aspectos tienen una naturaleza que impone su examen directo, es decir, sin verificar de manera previa si ostentan interés casacional, conforme con el artículo 10.3 de la Ley 2-

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

23.

VII. Sobre el recurso de casación

26. Para apuntalar un aspecto de su primer medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos y en fallo extra *petita* al establecer lo que consta en el ordinal séptimo de la parte dispositiva de la sentencia impugnada, fallando de una forma diferente a las conclusiones de la instancia instroductiva de la demanda, en razón de que en dicha instancia no solicitan la nulidad del acto de venta de fecha 30 de marzo de 2005, intervenido entre [redacted] y [redacted], a favor de [redacted] y [redacted], en relación con una porción de terreno de 12,576.57 mts, dentro de la parcela núm. 3785, Distrito Catastral núm. 7, municipio Samaná, porque ese acto no existe y del cual el tribunal de alzada pronuncia su nulidad; que al fallar cosas que no se le pidieron, el tribunal de alzada comete una grave falta en su perjuicio.

27. La valoración del aspecto requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que [redacted], incoó una litis sobre derechos registrados en nulidad de sendos actos de venta, contra [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y los continuadores

Exp. núm.: 0518-23-00281
Solicitud núm.: 2025-R1025424
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

jurídicos del finado [redacted]: [redacted], [redacted] y [redacted], con la intervención voluntaria de [redacted]; resultando apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Salcedo, ante el cual concluyó formalmente solicitando, entre otras cosas, lo siguiente: … *Segundo: En cuanto al fondo, declarar la nulidad, total y absoluta, por falsedad, de los siguientes actos: … d) Acto de compraventa de fecha 30 de marzo del 2005, por el que supuestamente, el señor* [redacted], *junto a su hermana* [redacted], *supuestamente vende a los señores* [redacted] *y* [redacted], *una porción de terrenos de 12,576.57 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 3785 del D. C.. 7. de Samaná;* b) que el tribunal apoderado rechazó la referida litis, sosteniendo, en esencia, que los derechos que se transfieren mediante los actos cuya nulidad se persiguen, se encuentran registrados a favor de terceros, los cuales gozan de la garantía del tercer adquiriente de buena fe; c) que inconformes con la decisión, el demandante original la recurrió en apelación, manteniendo sus pretensiones iniciales respecto a la nulidad de varios contratos, incluyendo el antes descrito; decidiendo el tribunal *a quo* acoger parcialmente el recurso de apelación, rechazando las pretensiones del apelante respecto a [redacted]; revocó la sentencia apelada, declarando nulos y sin ningún efecto jurídico los poderes notariales y los actos de ventas de fechas 30 de marzo de 2005 y 18 de septiembre de 2015, así como el deslinde practicado dentro de la

Exp. núm.: 0518-23-00281
Solicitud núm.: 2025-R1025424
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

parcela núm. 3785, Distrito Catastral núm. 7, municipio y provincia Samaná.

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

"6. Que, en lo referente a los demás correcurridos, señores, [redacted], y los continuadores jurídicos del finado, [redacted], señores, [redacted], establecer que contra estos, las pretensiones del recurrente tienen como fin, sean declarados nulos y sin ningún efecto jurídico, los Poderes Notariales de fechas 11/03/2003 y 11/03/2004, instrumentados por el Dr. [redacted], Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, el Acto de fecha 30/03/2005, intervenido entre [redacted], en favor de [redacted], en relación a una porción de terreno de 12,576.57 Mtrs², dos Actos de fecha 30/03/2005, intervenido el primero entre [redacted], en favor de [redacted], relativos a una porción de terreno de 10,000Mts² y el segundo, intervenido entre [redacted], en favor de [redacted], en relación a 2,578Mts², y el Acto de fecha 18/09/2015, intervenido entre [redacted], en favor de [redacted], en relación a una porción de terreno de 2,578Mts², y producto de esto también se pronuncie la nulidad del deslinde que dio como resultado las Designaciones Catastrales Posicionales [redacted]77 y [redacted]88 del municipio de Samaná y su consecuente certificado de título; sin embargo, en el proceso judicial del deslinde impugnado, no se validaron ni los poderes de representación antes descritos, ni el acto de venta que involucra la porción de terreno de 12,576.57 Mtrs², actos estos que aunque científicamente quedó comprobado que el señor [redacted], no fue quien los firmó, según Experticia Caligráfica emitida por el Instituto Nacional

de Ciencias Forenses (INACIF), no están vinculados al deslinde atacado, no obstante, ante esta prueba irrefutable, las gestiones del señor, [redacted], en demostrar la irregularidad de los mismos, y aunque la nulidad solicitada no surta ningún efecto sobre los inmuebles objetos del presente proceso, en razón de que no figura en el expediente prueba alguna que compruebe que estos fueron ejecutados, procede declarar la nulidad, tanto de los Poderes Notariales de fecha 11/03/2003 y 11/03/2004, instrumentados por el Dr. [redacted], Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, como del Acto de fecha 30/03/2005, intervenido entre [redacted] y [redacted], en favor de [redacted] y [redacted], en relación a una porción de terreno de 12,576.57 Mtrs², dentro del ámbito de la Parcela No. 3785, del Distrito Catastral No. 07 del municipio de Samaná, con firmas legalizadas por el Dr. [redacted], Notario Público de los Número para el municipio de Nagua, y así se hará constar en la parte dispositiva de esta decisión. 7. En ese orden, además del acto de venta realizado en favor del señor [redacted], y de los indicados en el considerado anterior, respecto de los cuales ya se decidió en otro apartado de esta sentencia, el apoderamiento de este tribunal envuelve dos Actos de fecha 30/03/2005, intervenidos entre [redacted] y [redacted], en favor de [redacted], relativos a una porción de terreno de 10,000Mts² y otra de 2,578Mts², y el Acto de fecha 18/09/2015, intervenido entre [redacted] y [redacted], en favor de [redacted], en relación a una porción de terreno de 2,578Mts², contratos que de acuerdo con la Sentencia No. 201600423 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, fueron los valorados en el proceso de deslinde del que resultaron las Designaciones Catastrales Posicionales [redacted]77 y [redacted]88 del municipio de Samaná, con origen en la Parcela No. 3785, del Distrito Catastral No. 07 del municipio de Samaná, y tras una observación y valoración minuciosa de los descritos actos de ventas, comprueba este tribunal, que en los mismos, el señor [redacted], no estuvo

representado por la señora [redacted], sino que figura actuando en su propia persona; dicho de una forma precisa, quiere decir que la Designación Catastral Posicional [redacted]77 del municipio de Samaná, tiene origen en transferencia realizada por los señores, [redacted] y [redacted], en favor del señor [redacted], y la [redacted]88 del mismo municipio, tiene origen en venta hecha por los señores, [redacted] y [redacted], en favor del señor [redacted], quienes a su vez habían adquirido directamente del recurrente y la señora [redacted]; en consecuencia, por resultar contratantes, partes principales en este proceso desde primer grado, y estar claramente evidenciado que los inmuebles de que se tratan no fueron transferidos en favor de terceros como erróneamente estableció el tribunal de primer grado, y quedando comprobado que los derechos del señor [redacted], pasaron a los patrimonios de los correcurridos, [redacted], [redacted] y [redacted], y en tales condiciones es responsabilidad de este tribunal evaluar la evidencia y determinar si los correcurridos han actuado de manera deshonesta, o si por el contrario se encuentran revestidos de la presunción de adquirientes de buena fe, y a título oneroso, y en tal caso, resulta necesario una revisión de los documentos que conforman el expediente, los testimonios presentados y otros elementos probatorios, para de esta forma poder determinar si las diversas transferencias en torno a los derechos del señor [redacted], son el resultado de maniobras fraudulentas o por el contrario las mismas fueron realizadas sin la intención de engañar o despojar a dicho señor de sus bienes, y merecen guardar los efectos jurídicos que han producido en favor de los correcurridos como posibles adquirientes de buena fe" (sic).

29. Es preciso dejar sentado, que *el vicio de fallo extra petita se configura cuando el juez con su decisión desborda el límite de lo solicitado o pretendido por las partes a*

través de sus conclusiones[7].

30. Del estudio de la sentencia de primer grado, aportada por las partes en sede de casación, específicamente en el [redacted], [redacted], numeral segundo, literal b, de la precitada decisión, es posible constatar que fueron descritas las pretensiones de la parte demandante, actual recurrida, la cual concluyó según lo transcrito a continuación, respecto al acto de venta suscrito en fecha 30 de marzo de 2005 entre [redacted], junto a su hermana [redacted] vendió a [redacted] y [redacted]: *Segundo: En cuanto al fondo, declarar la nulidad, total y absoluta, por falsedad, de los siguientes actos: … d) Acto de compraventa de fecha 30 de marzo del 2005, por el que supuestamente, el señor* [redacted], *junto a su hermana* [redacted], *supuestamente vende a los señores* [redacted] *y* [redacted], *una porción de terrenos de 12,576.57 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 3785 del D. C.. 7. de Samaná*. Asimismo, del examen de la sentencia impugnada se constata que la parte recurrente en la alzada presentó las mismas peticiones, conforme consta en la página núm. 5, numeral 3, literal c.

31. En ese sentido, contrario a lo establecido por la parte recurrente, los jueces de fondo no fallaron de manera *extra petita* respecto a la declaratoria de nulidad del acto de venta suscrito en fecha 30 de marzo de 2005 entre

[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 40, 14 de agosto 2013, BJ. 1233

[redacted] y [redacted], a favor de [redacted] y [redacted], en relación con una porción de terreno de 12,576.57 mts, dentro de la parcela núm. 3785, Distrito Catastral núm. 7, municipio Samaná, sino que decidieron sobre la base de los límites fijados por las conclusiones de la parte apelante, que son las que determinan la extensión del proceso y limita el poder de decisión del juez apoderado y el alcance de la sentencia que intervenga.

32. Es oportuno señalar, que del examen de la sentencia del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original se advierte que el aludido acto de venta consta descrito dentro del inventario de pruebas presentado por la entonces parte demandante [redacted], como fundamento de sus pretensiones; quien, de igual forma, manifestó ante los jueces de alzada que haría uso de las mismas pruebas aportadas en primer grado. Por tanto, la sentencia da fe de su contenido y, respecto a lo argumentado por la actual parte recurrente, que afirma la inexistencia del aludido acto, esto no ha sido probado ante esta corte de casación. En esas atenciones, procede desestimar el aspecto examinado.

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

"41. Que ha sido juzgado por nuestra Corte de Casación que: "Considerando,

que la sentencia judicial debe bastarse a sí misma, en forma tal que contenga en sus motivaciones y en su dispositivo de manera clara y precisa, la relación de los hechos de la causa y el desarrollo del derecho, que le permita a las partes envueltas en el litigio conocer cuál ha sido la posición adoptada por el tribunal en cuanto a todas las vertientes del asunto sometido a su decisión y por con-siguiente, cuál ha sido la suerte del mismo; Considerando, […] que ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Corte de Casación que, en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación, el proceso es transportado íntegramente del tribunal de primer grado a la jurisdicción de segundo grado, cuya competencia es de carácter funcional y, por tanto, de orden público, donde vuelven a ser debatidas las mismas cuestiones de hecho y de derecho dirimidos por el primer juez, excepto en el caso de que el recurso tenga un alcance limitado, que no es la especie ocurrente; que, como corolario de la obligación que le corresponde a la corte de alzada de resolver todo lo concerniente al proceso en las mismas condiciones en que lo hizo el juez de primer grado, y así hacerlo constar en el dispositivo del fallo que intervenga, dicho tribunal de segundo grado no puede limitar su decisión a revocar pura y simplemente la sentencia de aquel, sin juzgar ni producir, en ese caso, el rechazamiento total o parcial de la demanda original; que, en el presente caso, la Corte a-qua se limitó en su dispositivo, que es la parte del fallo contra la cual se dirige el recurso de casación, a revocar la sentencia apelada, dejando intacto y, por tanto, subsistente el fondo del asunto, en desconocimiento del efecto devolutivo del recurso; que la Corte a-qua al actuar así, ha incurrido en violación del referido efecto devolutivo de la apelación, el cual es consustancial a dicho recurso y, en consecuencia, partícipe de la competencia funcional o de asignación exclusiva de jurisdicción, y, por tanto, de orden público, de que goza el segundo grado de jurisdicción; que, en ese orden, procede la casación del fallo atacado, supliendo de oficio el medio derivado de tal violación." (Cas. Civ. núm. 7, 11 septiembre 2002, B. J. 1102, págs. 123-128) 42. Que la obligación fundamental del juez, a la cual se le ha reconocido un carácter de orden público (Ley 107-13), en el campo de la doctrina nos señalan Jacques y [redacted]: que la Corte de Casación francesa ha deducido

todo un control tradicional, llamado CONTROL DE LA MOTIVACIÓN, por el cual ésta se fija en imponer al juez de fondo una motivación suficiente y coherente, a fin de evitar toda degradación de la función judicial. A que este control ha devenido en un elemento esencial de la función de casación, pues previamente indispensable al control de aplicación de la ley: el juez de casación no puede verificar sino los hechos soberanamente constatados por los jueces del fondo, que han recibido una correcta calificación jurídica, si estos hechos le están suficientemente reconocidos en el fallo atacado, es decir, si éste está suficiente y claramente motivado. 43. La falta de motivación de las sentencias ha sido entendida como un vicio que afecta la credibilidad de la administración de justicia, pues alienta la arbitrariedad, por lo que, incluso, nuestra Suprema Corte de Justicia en funciones de Tribunal Disciplinario, ha retenido dicha falta de motivación como una falta disciplinaria [Ver Pleno SCJ, Disciplinaria núm. 5, 27 junio 2007, B. J. 1159, PP. 38-44], que afecta la imagen corporativa del Poder Judicial, lo que repercute sobre todos sus miembros. 44. De igual forma, Jean-Pierre ANCEL nos dice que la falta de motivos sanciona la obligación que tienen todos los jueces de indicar los motivos de su decisión. Esta regla es fundamental porque tiene la finalidad de evitar la arbitrariedad del juez. El juez debe expresar las razones, de hecho y de derecho, en las que fundamenta su decisión. 45. Por considerarlo muy importante para complementar y robustecer aún más el criterio fijado por el Tribunal Constitucional, hacemos mención del voto salvado de la Mag. [redacted], el cual se expresa en los términos siguientes: "En ese sentido, consideramos que la obligación de motivar las resoluciones de una forma expresa, clara, completa y lógica debe permitir la configuración de una metodología racional de análisis que permita identificar, de una forma inequívoca y directa, los motivos y razonamientos que han servido de fundamento para la toma de una decisión judicial, cuya aplicación debe guardar relación con la naturaleza propia de cada caso, aun cuando se trate de declarar la inadmisibilidad del recurso de casación, pues tal obligación no solo debe quedar extrapolada al ámbito de los casos complejos, sino que además, en virtud de la aplicación de la garantía constitucional del debido

proceso, deben aplicarse a los casos que pudieran considerarse simples". 46. De la misma manera el Tribunal Constitucional Dominicano, mediante Sentencia TC/0507/16, de fecha 27 de octubre de 2016, se ha pronunciado de la siguiente manera: "11.9. El Tribunal Constitucional, al verificar la Resolución núm. 3006-2012, y ponderar los alegatos de las partes, pudo comprobar que dicha decisión no cumple con los requisitos de una debida motivación, por lo que debe ser anulada, y determina remitir el expediente a la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, a los fines de reconsiderar los motivos expuestos por los recurrentes y fallar el caso apegado a los requisitos de congruencia que exige toda sentencia jurisdiccional entre sus partes motiva y resolutiva, y para que en el conocimiento del mismo le sea preservada al recurrente la garantía constitucional de la tutela judicial efectiva y el debido proceso, consagrada en el artículo 69 de la Constitución de la República." Falta de motivación de la prueba. 47. En esa tesitura, la Corte A qua expresa haber ponderado los documentos aportados por los exponentes, pero no profundizó en su examen o en los motivos por los cuales no los ponderó. 48. Que, en el estado actual de nuestro derecho procesal, en consonancia con las garantías del debido proceso, la motivación, exige la valoración individual y conjunta de la prueba, de forma armónica y que permita la sana critica como base del pensamiento del juzgador. En el presente caso se evidencia una clara ausencia de motivación probatoria, máxime cuando las reglas de valoración de la sana crítica, exige explicar las razones por las cuales se le otorga un valor determinado con base a la apreciación conjunta y armónica de la prueba, pero, sobre todo, que explique, cómo llegaron los jueces a esta conclusión" (sic).

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

35. El examen del aspecto y el medio anteriormente transcrito, pone de manifiesto que la parte recurrente se limita a hacer meras enunciaciones sobre la debida motivación, sin establecer un vicio concreto respecto a la sentencia impugnada; además, expone que el tribunal *a quo* no profundizó en el examen de las pruebas ni estableció los motivos por los cuales no las ponderó, sin identificar las pruebas que consideraba debían ser valoradas, lo que pretendía probar y su influencia en la decisión adoptada.

36. En ese tenor, se advierte que el aspecto y el medio de casación examinados no contienen una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, al no haber establecido de forma clara y precisa las violaciones denunciadas, a fin de permitirle a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, determinar si en el caso hubo violación a la ley o al derecho.

37. Ha sido juzgado que *todo medio invocado debe ser preciso, es decir, no debe ser solamente enunciado, sino que debe, además, ser redactado de una manera concreta, tanto en su principio como en su aplicación al caso en cuestión. El agravio que la sentencia alegadamente causa al recurrente tiene que ser expuesto de forma diáfana, no limitándose a proponer de forma abstracta la violación de la ley*[8]; por tales razones, al no cumplir la parte recurrente con estas formalidades en el aspecto y el medio examinados, procede declararlos inadmisibles.

[8] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 7, 27 de septiembre 2017, BJ. 1282

38. Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal *a quo* hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos del caso, exponiendo motivos suficientes y congruentes que justifican la decisión adoptada, lo que ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, verificar que el fallo impugnado no incurre en los vicios denunciados por la parte recurrente en los argumentos examinados, por lo que rechaza el presente recurso de casación.

39. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales, lo que aplica en la especie. De igual modo, dispone el párrafo del artículo 55 de la misma ley que si la única parte recurrida gananciosa hace defecto, o compareciendo no pide condenación en costas, no habrá lugar a estatuir sobre estas.

40. En el presente caso, en cuanto a la parte correcurrida [redacted], no ha lugar a estatuir sobre las costas por haber incurrido en defecto.

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

Exp. núm.: 0518-23-00281
Solicitud núm.: 2025-R1025424
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 2025-0215, de fecha 4 de agosto de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. [redacted] y [redacted], abogados de la parte correcurrida [redacted], quienes afirman avanzarlas en su mayor parte.

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

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

da