REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-19-01508
Solicitud núm.: 2025-R1302068
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1116

[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**, años 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 202500775, de fecha 11 de junio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0495-19-01508
Solicitud núm.: 2025-R1302068
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 3 de diciembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

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

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad parcial de acuerdo de partición, cancelación de certificado de título y ejecución y transferencia de acto de venta, en relación con las parcelas núms. 28 y 29, DC. núm. 4, municipio Santiago de Los Caballeros, provincia Santiago, incoada por [redacted] contra [redacted], con la intervención voluntaria de [redacted], la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago dictó la sentencia núm. 20240033 de fecha 12 de enero de 2024, que rechazó un medio de inadmisión propuesto por la parte

Exp. núm.: 0495-19-01508
Solicitud núm.: 2025-R1302068
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

demandada, acogió parcialmente la intervención voluntaria de [redacted] y rechazó la litis.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202500775, de fecha 11 de junio de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: En cuanto al fondo, RECHAZA, por las razones recogidas en esta sentencia, el recurso de apelación interpuesto en fecha 26 de abril del año 2024, por el señor [redacted], quien tiene como abogadas constituidas y apoderadas especiales a las licenciadas [redacted] y [redacted], en consecuencia: **SEGUNDO**: SE CONFIRMA la Sentencia número 20240033 de fecha 12 de enero del 2024, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala III, de Santiago, en ocasión de la Litis sobre derechos registrados que envuelve las Parcelas números 28 y 29 del Distrito Catastral No. 4 del Municipio y Provincia de Santiago; **TERCERO**: CONDENAR al señor [redacted], al pago de las costas del proceso, con distracción y provecho de las licenciadas [redacted] y [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. **CUARTO**: ORDENA notificar esta SENTENCIA, mediante un ministerial de la Jurisdicción Inmobiliaria, a todas las partes involucradas. **QUINTO**: SE ORDENA a la secretaria titular de este Tribunal Superior de Tierras, DAR PUBLICIDAD a la presente sentencia conforme mandato legal" (sic).

Exp. núm.: 0495-19-01508
Solicitud núm.: 2025-R1302068
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación e incorrecta interpretación del artículo 1583 del Código Civil. **Segundo medio**: Desconocimiento de la tradición material, de la entrega tácita y de la continuidad posesoria (artículos 1606 y 1607 del Código Civil). **Tercer medio**: Violación al principio de protección al adquirente de buena fe. **Cuarto medio**: Error en la valoración de la administración de la comunidad conyugal (artículo 1421 del Código Civil). **Quinto medio**: Falta de valoración de pruebas esenciales y omisión manifiesta de hechos determinantes del litigio (violación del artículo 69.7 de la Constitución y de la doctrina sobre motivación suficiente). **Sexto medio**: Motivación contradictoria e insuficiente" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel R. Herrera Carbuccia

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.

Exp. núm.: 0495-19-01508
Solicitud núm.: 2025-R1302068
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

V. Sobre el defecto de la parte recurrida [redacted] *y* [redacted].

7. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte recurrida [redacted] y [redacted], conforme con 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].

8. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 4978/2025 de fecha 4 de diciembre de 2025 instrumentado por [redacted] alguacil ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, por medio del cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte recurrida [redacted] y [redacted].

9. En ese sentido, en cuanto a la parte correcurrida [redacted], se verifica que fue notificado [redacted], lugar que, según expresa el ministerial actuante, constituye su domicilio y que fue entregado a su propia persona, quien manifestó tener calidad para recibirlo, sin que hasta el momento se

[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.

constate el cumplimiento de las exigencias requeridas por el artículo 21 de la Ley núm. 2-23.

10. En cuanto a la parte correcurrida [redacted], el examen del precitado acto de emplazamiento permite advertir que fue notificado [redacted], lugar que, según indica el ministerial actuante, corresponde a su domicilio y que fue entregado a [redacted], quien expreso ser madre de su requerido, manifestando tener calidad para recibirlo, sin que se advierta que hasta el momento haya cumplido con las exigencias requeridas por el artículo 21 de la Ley núm. 2-23.

11. En vista de que hasta el momento la parte recurrida [redacted] y [redacted] no han cumplido con las exigencias que la referida ley de casación coloca a su cargo, procede declararlas en defecto, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

VI. Sobre la admisibilidad del recurso de casación

En cuanto al interés casacional

12. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, específicamente lo relativo a la justificación del interés

casacional dispuesto en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

13. 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*[2].

14. 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*

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

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].

15. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintos y están, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso 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*[4].

16. Conviene destacar además que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[5].

[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[5] Op. cit.

17. 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, ello 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.

18. 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, al denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su quinto y parte del sexto medios casación, contradicción y falta de valoración de prueba (confesión); mientras que, por otro lado, plantea medios cuya naturaleza es del tipo que genera un interés casacional objetivo, al argumentar en su primer, segundo, tercer, cuarto y aspectos del sexto medios casación, la violación de los artículos 1421, 1583, 1606 y 1617 del Código Civil y 2, 3, 5 y 7 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

VII. 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.

19. Para apuntalar su quinto y algunos aspectos de su sexto medios de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación del artículo 69.7 de la Constitución de la República, al omitir la valoración de pruebas esenciales, decisorias y determinantes para la solución del litigio, lo que se traduce en una motivación insuficiente, aparente y contradictoria, en vulneración de la tutela judicial efectiva. Sostiene que la jurisdicción de fondo no ponderó las siguientes pruebas: a) el ofrecimiento real de pago realizado por la suma de RD$1,000,000.00, que evidenciaba su voluntad de cumplir y su buena fe; b) la carta de finiquito y descargo, así como el pago parcial reconocido en el acto de venta, que confirmaban la perfección del contrato; c) la confesión judicial de [redacted], hijo de los vendedores, quien reconoció la venta, el incumplimiento en la entrega del título, el saldo pendiente y la procedencia de la inscripción del privilegio del vendedor; d) la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de veinte años, como indicio de tradición y consolidación de derechos; y e) el hecho de que el único elemento pendiente era la inscripción registral, sin afectar la validez de la compraventa.

20. La valoración del medio y los aspectos reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella citados: a) que [redacted] y [redacted] estuvieron casados y,

Exp. núm.: 0495-19-01508
Solicitud núm.: 2025-R1302068
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

durante la vigencia de su matrimonio, adquirieron dos porciones de terreno dentro de las parcelas núms. 28 y 29, DC. núm. 04, municipio Tamboril, provincia Santiago, con una extensión superficial de 2,362.00 y 1,299.00 metros cuadrados, respectivamente; b) que en fecha 21 de julio de 1996, [redacted] y [redacted] suscribieron un contrato de venta, con firmas legalizadas por el notario público [redacted], mediante el cual el primero vendió al segundo las referidas porciones de terreno; c) que en fecha 16 de septiembre de 2016, [redacted] y [redacted] se divorciaron y, mediante Resolución núm. 201800121 de fecha 12 de marzo de 2018, emitida por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, fue ordenada la partición de la comunidad legal de bienes fomentados durante el matrimonio, acogiéndose el acto de partición de fecha 11 de octubre de 2016, instrumentado por el notario público [redacted], mediante el cual se acordó que las citadas parcelas quedarían registradas en un 100 % a favor de [redacted]; d) que dicha decisión fue ejecutada ante el Registro de Títulos de Santiago, emitiéndose en fecha 20 de abril de 2018 los certificados de títulos matrículas núms. [redacted] y [redacted], que amparan los referidos inmuebles a favor de [redacted]; e) que, en ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad parcial de acuerdo de partición, cancelación de

Exp. núm.: 0495-19-01508
Solicitud núm.: 2025-R1302068
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

certificado de título y ejecución y transferencia de acto de venta, en relación con las citadas parcelas, incoada por [redacted] contra [redacted], con la intervención voluntaria de [redacted], este último en calidad de continuador jurídico de [redacted], la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago dictó la sentencia núm. 0240033 de fecha 12 de enero de 2024, rechazando la litis; f) que, no conforme con esa decisión, [redacted] recurrió en apelación, recurso que fue decidido mediante la sentencia ahora impugnada.

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

"10. De todo lo anterior resulta que, el punto de controversia en el caso que nos ocupa es el hecho de que el señor [redacted], suscribió un acto vendiendo al señor [redacted], los inmuebles en cuestión Parcelas 28 y 29 del Distrito Catastral 4 de Tamboril venta que nunca fue ejecutada por ante el Registro de Títulos correspondiente. 11. Sin embargo, posterior a dicho acuerdo, el señor [redacted], en virtud del término de su relación matrimonial con la señora [redacted], firmó un acto de partición amigable con esta, por medio del cual establecen que los referidos inmuebles quedarán registrados en un 100% a nombre de la ex esposa, acuerdo que fue acogido mediante resolución emitida por el Tribunal de Tierras y posteriormente inscrita y ejecutada ante el Registro de Títulos de Santiago, emitiéndose los certificados de títulos que amparan los inmuebles a favor de [redacted]. 12. De modo que, actualmente, el señor [redacted] no posee derechos dentro de los inmuebles objeto

Exp. núm.: 0495-19-01508
Solicitud núm.: 2025-R1302068
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

de litigio, lo cual imposibilita ejecutar la venta a favor del señor [redacted], siendo este el motivo por el cual las partes recurrentes procuran la nulidad parcial del acto de partición amigable, la cancelación del certificado de título a favor de [redacted] y, posteriormente, la ejecución el acto de venta a su favor. 13. En esa tesitura, el artículo 1582 del Código Civil dominicano, consagra: "la venta es un contrato por el cual uno se compromete a dar una cosa y otro a pagarla." Mientras que el artículo 1583 del referido código puntualiza: "La venta es perfecta entre las partes, y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se conviene en la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni pagada." 14. Por otro lado, los artículos 1605 y 1650 de la indicada norma establecen: La obligación de entregar los inmuebles vendidos, se cumple por parte del vendedor, cuando ha dado las llaves, si se trata de un edificio, o cuando ha entregado los títulos de propiedad. La obligación principal del comprador es pagar el precio el día y en el lugar convenido en la venta. (subrayado nuestro, jueces firmantes) 15. De la combinación de los artículos anteriores se desprende que, para que la venta quede configurada deben estar presentes dos elementos esenciales, la cosa y el precio; quedando el vendedor obligado a entregar la cosa vendida, mientras que, el comprador, está obligado a pagar el precio en el día y lugar acordado. 16. En el caso de la especie, si bien es cierto que el señor [redacted] suscribió un contrato de venta de fecha 21 de julio de 1999 a favor de [redacted], transfiriendo las porciones de terreno que ya se han descrito anteriormente, también lo es que en dicho contrato se pactó que el precio total de RD$300,000.00 sería pagado en dos cuotas: La suma de RD$150,000.00 al momento de la firma, la cual declaró el vendedor haber recibido a su entera satisfacción, y RD$150,000.00 el 21 de enero del año 2000. Sin embargo, no ha sido un hecho controvertido en este caso, que el segundo pago nunca se efectuó y tampoco se concretó la entrega del certificado de título por parte del vendedor. Aunque el contrato no condicionó expresamente la entrega del título al pago total, sí estableció que "la

transferencia definitiva de dicho inmueble se hará cuando el comprador termine de pagar la totalidad del precio convenido". 17. De tal manera que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, la entrega del certificado de título no era condición para cumplir con su obligación del pago restante, sino todo lo contrario. Por lo tanto, la venta no se perfeccionó plenamente, y la propiedad no fue transferida legalmente al comprador. 18. En este punto es preciso aclarar que, a pesar de que tampoco ha sido un hecho controvertido que el recurrente se encuentra ocupando los inmuebles, dicha ocupación ha sido ejercida desde hace más de 25 años, incluso previo a la celebración del contrato que se pretende ejecutar, siendo el propio comprador, [redacted], quien declaró: "Cuando yo llegué a esa propiedad en forma de sociedad con el que tenía esa panadería, se llamaba [redacted], con el tiempo le compré al señor Warer la parte de él, nosotros adquirimos todo eso quedó en la negociación que hicimos, cuando salió el decreto de Balaguer dándole permiso al ayuntamiento que procediera, lo que pasó fue que le pagamos al ayuntamiento y el ayuntamiento no tenía la titulación de ese terreno, investigamos que le pertenecía a un señor que se llamaba [redacted], fuimos a donde el señor le explicamos cuál fue la situación, quedamos en que él no tenía problemas en ceder la titulación del terreno y con el tiempo firmamos un acto de venta." 19. En ese sentido, no podemos establecer que el vendedor, [redacted], haya entregado la cosa vendida, primero, porque ya el comprador se encontraba ocupando, de donde se desprende que, si hacemos un análisis más profundo, se trataba de una ocupación ilegal; y, segundo, porque nunca entregó el certificado de título, ya que esto estaba básicamente condicionado al pago de la totalidad del precio convenido, lo cual nunca se efectuó. Siendo preciso recordar que, en materia de derechos registrados, la posesión no genera derechos. 20. Por otro lado, también alega la parte recurrente que, para la fecha de la venta (año 1999), el esposo tenía la administración de los bienes de la comunidad y podía disponer de estos sin el consentimiento de la esposa, conforme al artículo 1412 del Código Civil vigente en ese entonces, lo que es totalmente correcto.

Exp. núm.: 0495-19-01508
Solicitud núm.: 2025-R1302068
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Sin embargo, dado que la venta no se perfeccionó por falta de pago total y entrega del título, los inmuebles permanecieron en el patrimonio común de los esposos. En consecuencia, al momento de la partición amigable posterior al divorcio, ambos cónyuges tenían plena facultad para disponer de dichos bienes de la manera que consideraran conveniente. En consecuencia, concluimos que, dado que la venta no se perfeccionó por incumplimiento del comprador en el pago total del precio y la falta de entrega del título, los inmuebles continuaron siendo propiedad común de los esposos. Por lo tanto, la partición amigable realizada entre ellos es válida y eficaz, y no procede su nulidad parcial. 22. Por todo lo expuesto anteriormente, se determina que el juez de primer grado hizo una buena apreciación de los hechos y una correcta aplicación del derecho, por lo que este Tribunal procede a rechazar el recurso de apelación de que se trata, lo que equivale a la confirmación de la sentencia impugnada, tal y como se hará constar en el dispositivo de la presente decisión" (sic).

22**.** En cuanto a los documentos y elementos que la parte recurrente sostiene no fueron ponderados, a saber, el pago parcial consignado en el acto de venta, los elementos de posesión pública y pacífica por más de veinte años, y el hecho de que la inscripción registral era el único elemento pendiente para completar la transferencia, del estudio de la sentencia impugnada se advierte que, contrario a lo alegado, el tribunal *a quo* deja constancia de su valoración, específicamente en los párrafos 16, 17 y 19, al reconocer la existencia del pago parcial consignado en el acto de venta, estableciendo que la venta no se perfeccionó plenamente por el incumplimiento del pago total, circunstancia que condicionaba la entrega definitiva del certificado de título. Asimismo, el tribunal *a quo* ponderó que la inscripción registral era un requisito pendiente

para formalizar la transferencia, pero que, al no haberse cumplido el pago total, la venta no se perfeccionó legalmente.

23. En relación a los elementos de posesión, la jurisdicción de alzada valoró correctamente que, si bien el recurrente ejerció ocupación prolongada sobre los inmuebles, la posesión por sí sola no genera derechos sobre bienes sujetos a registro, aplicando de manera adecuada lo establecido en los artículos 1582, 1583, 1605 y 1650 del Código Civil y en la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

24. En lo que respecta a la supuesta falta de valoración del ofrecimiento de pago de RD$1,000,000.00, la confesión judicial de [redacted] y la carta de finiquito, del examen de la sentencia impugnada se advierte que no existe constancia de que tales documentos hayan sido depositados ante el tribunal *a quo*. La parte recurrente no aporta prueba alguna de su existencia en el expediente ni acredita que hayan sidos depositados ni que el tribunal a quo haya incurrido e, omisión de ponderación, lo que impide a esta corte verificar su existencia, contenido y alcance de los mismos.

25. En ese sentido, ha sido criterio constante que la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de casación, *decide en función de las piezas que le son*

regularmente aportadas, por lo que no puede examinar documentos que no obran en el expediente ni derivar de su ausencia los vicios invocados por la parte recurrente[6].

26. Por otra parte, del examen de la sentencia impugnada se advierte que el tribunal *a quo* expuso de manera clara y suficiente los motivos que fundamentan su decisión, particularmente en cuanto a la falta de perfeccionamiento de la venta por incumplimiento del pago total del precio y la validez de la partición realizada, sin que se evidencie la alegada falta o insuficiencia de motivación. En consecuencia, no se configura la violación al artículo 69.7 de la Constitución de la República invocada, por lo que el medio y aspectos reunidos examinados carecen de fundamento y deben ser desestimados.

b) en relación con los medios de casación sobre los cuales 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.

27. Apunta la parte recurrente en su primer, segundo, tercer, cuarto y aspectos del sexto medios casación, analizados de manera conjunta por su vinculación, que la sentencia erró al considerar que la venta de 1999 "no se perfeccionó" por falta de pago total y de entrega del certificado de título, desconociendo que, según el artículo 1583 del Código Civil, la venta se

[6] SCJ, 3ra Sala, 27 de septiembre 2017, [redacted]. núm. 1282.

perfecciona con el consentimiento sobre la cosa y el precio, mientras que el pago pendiente y la entrega del título solo generan obligaciones personales. Asimismo, la sentencia desconoció la tradición material y la continuidad posesoria, calificando la posesión pública, pacífica y continua del recurrente como "ilegal", en contradicción con los artículos 1606 y 1607 del Código Civil. Igualmente, vulneró la protección del adquirente de buena fe prevista en los artículos 2, 3, 5 y 7 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, al equiparar al recurrente con un mero ocupante, ignorando el acto auténtico de compraventa, la posesión prolongada y el pago parcial, desconociendo que la inscripción solo determina eficacia frente a terceros; que interpretó incorrectamente la administración de la comunidad conyugal, pues conforme al artículo 1421 del Código Civil, un contrato válido y perfeccionado retira el bien del patrimonio común, sin que el saldo pendiente afecte su titularidad.

28. En el presente caso, tras la debida ponderación de los referidos medios y aspectos reunidos, 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 exponer la casación de la sentencia impugnada fundamentado en una supuesta violación de los artículos 1583, 1606 y 1607 del Código Civil; los artículos 2, 3, 5 y 7 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; y el artículo 1421 del Código Civil,

prescindiendo del establecimiento concreto, certero y directo de alguna de las modalidades que permiten los literales del artículo 10 de la Ley núm. 2-23 para el acceso del recurso de casación, es decir, sin justificar en modo alguno en cuál de las tres (3) causales previstas respecto de ese instituto apoya los aspectos y medio de casación, esto es sin justificar la necesidad imperiosa de la creación de doctrina a partir de una norma jurídica o dado que la sentencia impugnada resuelve puntos y cuestiones sobre los cuales existe jurisprudencia contradictoria. Por lo que, al no superar los presupuestos de admisibilidad, se declaran inadmisibles los medios y aspectos reunidos por falta de interés casacional objetivo.

29. Finalmente, el examen *d*e la sentencia impugnada revela que la misma contiene una relación completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

30. De conformidad con lo establecido en el párrafo del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, si la única parte recurrida gananciosa hace defecto, o compareciendo no pide condenación en costas, no habrá lugar a estatuir sobre estas.

Exp. núm.: 0495-19-01508
Solicitud núm.: 2025-R1302068
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

VIII. Decisión

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

FALLA

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 202500775, de fecha 11 de junio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

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 que figuran en la estampa.