REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]38
Solicitud núm.: 2026-R0020751
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-01236

[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 **12 de junio 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. 0031-TST-2025-S-00554, de fecha 24 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]38
Solicitud núm.: 2026-R0020751
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 8 de enero de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted], [redacted], [redacted] y Yuly Marlenny [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted], [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 30 de enero de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de actos de venta y cancelación de certificado de título, incoada por [redacted], contra [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], con relación al solar núm. 16, manzana núm. 1682, distrito catastral núm. 01, Distrito Nacional, la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de

Exp. núm.: [redacted]38
Solicitud núm.: 2026-R0020751
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0313-2022-S-00091, de fecha 30 de junio de 2022, la cual rechazó la litis.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00554, de fecha 24 de noviembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: ACOGE, en la forma, el recurso de apelación incoado por el señor [redacted], en fecha 1ro.de septiembre de 2022, por conducto de su abogado, Lcdo. [redacted], en contra de la sentencia número 0313-2022-S-00091, dictada en fecha 30 de junio de 2022, por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, a propósito de la demanda en nulidad de actos de ventas y cancelación de certificado de título, promovida por la parte recurrente; por haber sido presentado conforme a las reglas procesales que rigen la materia. **SEGUNDO:** ACOGE, en cuanto al fondo, el indicado recurso de apelación, en consecuencia, REVOCA la sentencia citada sentencia número 0313-2022-S-00091; por las razones expuestas en la parte considerativa de esta sentencia. **TERCERO:** ACOGE en todas sus partes las conclusiones contenidas en la instancia improductiva de la demanda, de fecha 08de julio del 2021; en consecuencia, declara NULOS por simulación, los contratos de venta de fechas 02 de mayo de 2013, suscrito entre [redacted], en calidad de vendedores y la señora [redacted], en calidad de compradora, y de fecha 30 de

Exp. núm.: [redacted]38
Solicitud núm.: 2026-R0020751
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

diciembre de 2019, por la señora [redacted], en calidad de vendedora y los señores [redacted] y [redacted], en calidad de compradores. **CUARTO:** ORDENA al Registro de Títulos correspondiente, realizar las siguientes actuaciones: a) Cancelar el certificado de título matrícula núm. [redacted], que ampara el inmueble identificado como solar núm. 16, manzana 1682 del distrito catastral núm. 01, Distrito Nacional, con una extensión superficial de 665.00 metros cuadrados, que se encuentra registrado a favor de [redacted] y [redacted]; b) Restituir el derecho como se encontraba a favor de los señores [redacted] y [redacted], y emitir el correspondiente certificado de título a favor de éstos. **QUINTO:** CONDENA a los corecurridos al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en favor del Licdo. [redacted], representante de la parte recurrente, por los motivos previamente descritos" (sic).

III. Medio de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio:** Desnaturalización de los hechos" (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

Exp. núm.: [redacted]38
Solicitud núm.: 2026-R0020751
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación.

V. Incidente

En cuanto a la inadmisibilidad por falta de emplazamiento

7. La parte recurrida [redacted], en su memorial de defensa solicita, de manera principal, que se declare inadmisible el presente recurso de casación por no haberse emplazado a [redacted], debido a que el objeto de litigio es indivisible.

8. En ese contexto, respecto a la alegada omisión de emplazar como parte recurrida en el presente recurso de casación a [redacted], esta Tercera Sala constata, del examen de la sentencia impugnada que, en el proceso conocido ante la jurisdicción de alzada compareció además de los actuales recurrentes, [redacted].

9. No obstante lo anterior, del análisis del expediente se desprende que no existe entre ella y el actual recurrido —quien resultó beneficiado por la decisión dictada en alzada— un vínculo de indivisibilidad que imponga su comparecencia conjunta en el presente recurso como condición para

garantizar la eficacia de la decisión ni para la producción del efecto de la autoridad de la cosa juzgada. Tampoco se advierte que su exclusión como correcurrida ocasione un perjuicio directo o genere consecuencias jurídicas adversas a su derecho de defensa, puesto que [redacted], conjuntamente con los ahora recurrentes ostentan la condición de partes adversas en el proceso decidido por el tribunal *a quo,* esto así respecto a sus pretensiones en solicitud de rechazo a la litis incoada por el ahora recurrido [redacted].

10. En tales condiciones, procede concluir que la falta de emplazamiento señalada por la parte recurrida no acarrea la inadmisibilidad del recurso por razón de indivisibilidad, conforme a lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, máxime cuando esta Sala ha advertido que [redacted], conforme a la calidad que le otorga la ley, procedió a recurrir en casación de manera independiente de conformidad con el número de solicitud 2026-R0014739 de fecha 8 de enero de 2026, razón por la cual esta Sala desestima el incidente propuesto y continúa con el examen del fondo del presente recurso.

Exp. núm.: [redacted]38
Solicitud núm.: 2026-R0020751
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

VI. Sobre el interés casacional

11. Previo al examen del memorial 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.

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 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*[1].

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*

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

Exp. núm.: [redacted]38
Solicitud núm.: 2026-R0020751
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[2].

14. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintas y están, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad*[3].

[2] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

Exp. núm.: [redacted]38
Solicitud núm.: 2026-R0020751
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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

16. 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.

17. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido del contenido del memorial de casación interpuesto por la parte recurrente que si bien plantea en principio un vicio cuya naturaleza es del tipo que genera un interés presunto por denunciar en su único medio de casación violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar desnaturalización de los hechos;

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

sin embargo, de la lectura del desarrollo del referido medio se puede comprobar que su argumentación es de naturaleza del tipo que genera un interés casacional objetivo al señalar como agravio el cambio de criterio jurisprudencial respecto a la simulación decidida, por lo que será ponderado de manera conforme corresponde.

VII. Sobre el recurso de casación

En relación con el único medio 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

18. Para apuntalar su único medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* revocó la sentencia de primer grado fundado en que las pruebas aportadas por la parte ahora recurrida ante la alzada fueron certificadas, olvidándose que independientemente de que estuvieran certificadas no hacen prueba para anular un certificado de título producto de la voluntad de las partes, señalando en ese sentido, que la Primera Sala de esta Suprema Corte de Justicia en su sentencia núm. SCJ-PS-23-1546 de fecha 28 de julio de 2023, cambió su criterio en materia de simulación contractual, estableciendo que la prueba por excelencia para dirimir estos conflictos es el contraescrito, el cual debe ser aportada por escrito y no a través de testigos,

documento que no fue depositado por el actual recurrido ante la alzada, por lo que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos.

19. En ese orden, conviene precisar, de manera preliminar, que la parte recurrente identifica el presente medio de casación como arriba fue señalado como desnaturalización de los hechos. No obstante, del análisis de sus presupuestos se desprende que estos se corresponden, en realidad, con un interés objetivo, conforme a lo establecido en el artículo 10 del referido texto legal. Ello es así, en la medida en que el medio se orienta de manera primaria a denunciar una desavenencia con el criterio jurisprudencial actual respecto a los criterios que deben tomarse en cuenta para demostrar la simulación en virtud de la jurisprudencia, previamente citado, y no a la invocación de una infracción de naturaleza procesal atribuible al juez al momento de dictar la sentencia, tales como la falta o insuficiencia de motivación, contradicción de motivos, falta de ponderación de las pruebas, omisión de estatuir, fallos *extra petita*, desnaturalización de los hechos de la causa o de los medios probatorios, entre otros vicios de procedimiento. En consecuencia, debe concluirse que el medio de casación objeto de análisis se enmarca en aquellos cuya naturaleza exige la debida justificación del interés casacional objetivo.

20. Aclarado lo anterior, esta Tercera Sala ha podido corroborar, a través del medio analizado, que la parte recurrente no ha establecido argumentos tendentes a sobrepasar las barreras del interés casacional en relación con el medio propuesto, pues se ha limitado a exponer la casación de la sentencia fundamentado en el cambio de criterio de la prueba en materia de simulación, evidenciando que no concurre la presencia de un interés casacional objetivo el cual tenga por objeto la formación de la jurisprudencia ya que prescindió del establecimiento concreto, certero y directo de alguna de las modalidades que permiten los literales del artículo 10 numeral 3) de la Ley núm. 2-23 para el acceso del recurso de casación, es decir, no justificó en modo alguno la oposición a la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia, la necesidad imperativa de la creación de doctrina a partir de una norma jurídica o dado que la sentencia impugnada resuelve puntos y cuestiones sobre las cuales existe jurisprudencia contradictoria.

21. En ese sentido, atendiendo a que el referido medio de casación no ha superado los presupuestos de admisibilidad resulta pertinente declarar su inadmisibilidad por falta de interés casacional objetivo.

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

inadmisibles por cualquier causa (por su novedad o haber sido dirigidos contra un fallo diferente al atacado), habría que considerar que se cruzó el umbral de la inadmisión de la vía recursiva que nos[5]*ocupa …por lo que la solución sería el rechazo del recurso…*; en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

23. De conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, 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.

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:

[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]38
Solicitud núm.: 2026-R0020751
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2025-S-00554, de fecha 24 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: Compensa las costas de procedimiento.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, 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.

kr