REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-24-00042
Solicitud núm.: 2026-R0140160
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrido incidental: Banco del Reservas de la República Dominicana y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Casa parcialmente y sin envío

SCJ-TS-26-1149 [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 secretaría 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**, años 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada de los recursos de casación interpuestos, de manera principal, por [redacted] y, de manera incidental, por el Banco de Reservas de la República Dominicana, ambos contra la sentencia núm. 202501649 de fecha 18 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0495-24-00042
Solicitud núm.: 2026-R0140160
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrido incidental: Banco del Reservas de la República Dominicana y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Casa parcialmente y sin envío

I. Trámites de los recursos

1. El recurso de casación principal fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 5 de febrero de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación principal fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 23 de febrero de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

3. La defensa al recurso de casación principal y el recurso de casación incidental fueron presentados por el Banco de Reservas de la República Dominicana, representado por [redacted] y [redacted], mediante memorial depositado en fecha 25 de febrero de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], [redacted]., y [redacted].

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta, cancelación de certificado de título y expedición de nuevo certificado

Exp. núm.: 0495-24-00042
Solicitud núm.: 2026-R0140160
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrido incidental: Banco del Reservas de la República Dominicana y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Casa parcialmente y sin envío

de título, en relación con el solar núm. 14, manzana núm. 2049, Distrito Catastral núm. 1, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, incoada por [redacted] contra [redacted], con la intervención forzosa del Banco de Reservas de la República Dominicana, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago dictó la sentencia núm. 20230711 de fecha 30 de octubre de 2023, que acogió la demanda, ordenando al Registro de Títulos cancelar el certificado de título matrícula núm. [redacted], que ampara los derechos de propiedad del referido inmueble a favor de [redacted] y, en consecuencia, restituir esos derechos a favor de [redacted].

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por [redacted] y, de manera incidental, por el Banco de Reservas de la República Dominicana, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202501649 de fecha 18 de noviembre de 2025, objeto de los presentes recursos de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** RECHAZA: los recursos de apelación principal interpuesto en fecha 19 de diciembre del 2023 por la señora [redacted], quien tiene como abogado al licenciado [redacted]; e

Exp. núm.: 0495-24-00042
Solicitud núm.: 2026-R0140160
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrido incidental: Banco del Reservas de la República Dominicana y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Casa parcialmente y sin envío

incidental interpuesto en fecha 28 de diciembre del 2023 por el Banco de Reservas de la República Dominicana, representado por los licenciados [redacted] y [redacted].; **SEGUNDO**: CONFIRMA en todas sus partes la Sentencia número 20230711 de fecha 30/10/2023, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, que tiene por objeto el inmueble siguiente: Solar 14, Manzana 2049 del Distrito Catastral 1 del municipio y provincia Santiago **TERCERO**: CONDENA a la parte recurrente principal e incidental al pago de las costas del procedimiento en favor de los abogados de la contraparte" (sic).

III. Medios de casación

a) en cuanto al recurso de casación principal interpuesto por [redacted]

6. La parte recurrente principal invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Vulneración del debido proceso de Ley, tutela judicial efectiva, legítimo derecho de defensa y principio de contrariedad de las pruebas. **Segundo medio**: Incorrecta o no valoración de las pruebas, motivación insuficiente y errada" (sic).

b) en cuanto al recurso de casación incidental interpuesto por el Banco de Reservas de la República Dominicana

7. La parte recurrente incidental invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación a la Ley núm. 108-05 sobre

Registro inmobiliario, promulgada en fecha 23 de abril del 2007 y, la Ley núm. 140-15 del Notario e instituye el Colegio Dominicano de Notarios, promulgada en fecha 7 de agosto de 2015 y al principio de fe pública registral. **Segundo medio**: Violación a la presunción de buena fe, falta de base legal, falta de motivo y desnaturalización de los documentos" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel R. Herrera Carbuccia**

8. Esta sala es competente para conocer los presentes recursos 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 recurso de casación principal interpuesto por [redacted]

a) en cuanto al interés casacional

9. 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

Exp. núm.: 0495-24-00042
Solicitud núm.: 2026-R0140160
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrido incidental: Banco del Reservas de la República Dominicana y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Casa parcialmente y sin envío

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

10. 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].

11. 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*

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

Exp. núm.: 0495-24-00042
Solicitud núm.: 2026-R0140160
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrido incidental: Banco del Reservas de la República Dominicana y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Casa parcialmente y sin envío

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].

12. 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].

13. 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].

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

Exp. núm.: 0495-24-00042
Solicitud núm.: 2026-R0140160
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrido incidental: Banco del Reservas de la República Dominicana y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Casa parcialmente y sin envío

14. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente principal plantea medios de casación en los cuales denuncia vicios cuya naturaleza es del tipo que origina un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su primer y segundo medios de casación vulneración al debido proceso, a la tutela judicial efectiva, al derecho de defensa, al principio de contradicción de las pruebas, no valoración de las pruebas y motivación insuficiente o errada, de ahí que al tratarse de medios apoyados en la noción de infracciones procesales estos deben ser valorados de forma directa sin que sea necesario acudir al denominado examen de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento jurídico, en tanto que se trata de situaciones que corresponden al interés casacional presunto según resulta del artículo 12 de la referida ley de casación.

15. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación de la tutela judicial efectiva, del debido proceso y del derecho de defensa, al dar como válido el informe emitido por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (Inacif), el cual concluyó que la firma estampada por [redacted] en el poder de fecha 22 de octubre de 2013, otorgado a [redacted], no se correspondía con los rasgos caligráficos de esta -

poderdante-, debido a que no se tomó en cuenta que la analista forense que lo realizó cometió irregularidades en su elaboración, como el hecho de que contactó de manera directa a la persona cuya firma sería objeto de verificación, lo cual constituye una situación de gravedad ya que la recolección de las muestras de las firmas se realizó sin ninguna especie de control, comprobación ni autorización judicial, es decir, fuera de una audiencia oral, pública y contradictoria en presencia de la contraparte; que este tipo de pruebas obtenida al margen del tribunal y las demás partes del proceso debe ser reputada ilegal u obtenida ilegalmente, en tanto que la forma de su obtención no se corresponde con el debido proceso y la tutela judicial efectiva y mucho menos garantiza el derecho de defensa que le asistía a la actual parte recurrente; que el hecho de que un tribunal ordene la realización de una experticia caligráfica en modo alguno faculta al analista forense, sin control alguno, a entrar en contacto directo con una de las partes y citándole para tomarle la muestra en ausencia del tribunal y de las partes.

16. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en la jurisdicción de fondo, derivadas del análisis de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que [redacted] incoó contra [redacted], una litis sobre derechos

Exp. núm.: 0495-24-00042
Solicitud núm.: 2026-R0140160
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrido incidental: Banco del Reservas de la República Dominicana y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Casa parcialmente y sin envío

registrados en nulidad de acto de venta, cancelación de certificado de título y expedición de nuevo certificado de título, en relación con el inmueble de referencia, la cual fue acogida por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, mediante la sentencia núm. 20230711 de fecha 30 de octubre de 2023, en los términos descritos en parte anterior de esta sentencia y sustentando su decisión en esencia, en que de conformidad con el informe pericial núm. DRN.026-2022 de fecha 1 de abril de 2022, emitido por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (Inacif), se determinó que la firma manuscrita que figuraba en el poder de fecha 22 de octubre de 2013, supuestamente plasmada por [redacted], no se correspondía con sus rasgos caligráficos, siendo esta una prueba que no fue refutada ni contestada a pesar de la parte demandada haber quedado debidamente citada; que como se puede retener, el poder mediante el cual la apoderada [redacted], en nombre y representación de la poderdante [redacted], vendió los derechos de propiedad del inmueble de que se trata, no fue suscrito por esta última, lo que quiere decir que no se otorgó ningún mandato o procuración conforme con los términos del artículo 1984 del Código Civil, por lo que dicho acto es invalido; que en definitiva, el acto de venta de fecha 2 de mayo de 2017, suscrito a favor de [redacted], devenía en nulo, por no haber la

Exp. núm.: 0495-24-00042
Solicitud núm.: 2026-R0140160
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrido incidental: Banco del Reservas de la República Dominicana y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Casa parcialmente y sin envío

propietaria dado su consentimiento para que se transfiriera el inmueble de su propiedad, de modo que procedía acoger la demanda; b) dicha decisión fue recurrida en apelación de manera principal por [redacted] y, de manera incidental, por el Banco de Reservas de la República Dominicana; c) la parte recurrente principal en apoyo de su recurso argumentó en síntesis, que la decisión de primer grado contiene una escasa valoración de las pruebas al inobservar aquellas que fueron depositadas por la parte demandada; al igual que incurrió en desnaturalización de los hechos por una valoración excesiva e incorrecta de los documentos; d) la parte recurrente incidental en apoyo de su recurso expuso en esencia, que la decisión de primer grado debía ser anulada y que sobre el inmueble debe mantener inscrita la hipoteca registrada a favor del Banco de Reservas de la República Dominicana, quien es la parte que facilitó los fondos a la parte demandada para la adquisición del inmueble; que de igual manera debía mantenerse el privilegio inscrito a favor de esa institución financiera por ser un acreedor de buena fe; e) mientras que de su lado la parte recurrida [redacted], como medios de defensa sostuvo en suma, que ambos recursos de apelación debía ser rechazados por improcedentes, mal fundados y carentes de base legal, ya que los documentos aportados carecían

de validez jurídica; decidiendo el tribunal *a quo* en la forma que consta en parte anterior de esta sentencia.

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

"12. En el presente caso, tenemos que la juez de primer grado durante la instrucción del expediente ordenó la realización de una experticia caligráfica por parte del Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INACIF) con relación al poder de fecha 22 de octubre del 2013, con firmas legalizadas por el licenciado [redacted], notario público del municipio de Santiago, donde figura la señora [redacted] otorgando poder a la señora [redacted] para transferir el inmueble en litis. 13. En fecha 1 de abril del 2022, dicho órgano emitió el informe pericial analizado por la analista forense, Lic. [redacted], en el cual se expresa el siguiente resultado: "El examen pericial determinó que: la firma manuscrita que aparece plasmada en el poder especial marcado como evidencia (A), no se corresponde con la firma y rasgos caligráficos de [redacted]", (refiriéndose al poder de fecha 22 de octubre del 2013, con firmas legalizadas por el licenciado [redacted], notario público del municipio de Santiago donde figura la señora [redacted] otorgando poder a la señora [redacted] para transferir el inmueble en litis). 14. De acuerdo al referido informe, para la realización de la experticia compareció ante ese departamento la señora [redacted], a quien le fueron tomadas varias muestras caligráficas; en adición al depósito del pagaré notarial de fecha 12 de enero del 2022, instrumentado por la licenciada [redacted], notario público del municipio de Santiago; así como también de la declaración jurada instrumentada en fecha 16 de enero

Exp. núm.: 0495-24-00042
Solicitud núm.: 2026-R0140160
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrido incidental: Banco del Reservas de la República Dominicana y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Casa parcialmente y sin envío

del 2018 por el señor [redacted], cónsul general de la República Dominicana en la ciudad de Zurich, Suiza. En este grado de apelación compareció la licenciada [redacted], analista forense que estuvo a cargo de la experticia de que se trata, quien expuso al tribunal que en ese órgano se piden muchos documentos para el examen de las firmas, en los casos en que la persona haya fallecido; en el caso que nos ocupa la señora compareció y se le tomaron varias muestras caligráficas. 15. Por lo tanto, al no corresponderse la firma estampada en el poder antes descrito, que sirvió de fundamento para la suscripción del acto de venta atacado en nulidad, se desprende, que el acto de venta carece del consentimiento de la vendedora, uno de los elementos esenciales que deben contener todas las convenciones, de conformidad con el artículo 1108 del Código Civil, a saber: "Cuatro condiciones son esenciales para la validez de una convención: 1- El consentimiento de la parte que se obliga; 2- Su capacidad para contratar; 3- Un objeto cierto que forme la materia del compromiso; 4- Una causa lícita en la obligación". Así que, nos encontramos ante un acto de venta carente de validez, por tratarse de un acto de venta obtenido de forma fraudulenta, por haber sido falsificada la firma de la vendedora en el poder de representación. 17. En este caso, como ya indicamos, de acuerdo con el informe del Instituto Nacional de Ciencias Forenses, la firma del poder que nos ocupa, no se corresponde con la firma y rasgos caligráficos de la poderdante; que este informe fue objetado por la parte recurrente principal, limitándose a alegar que fue efectuado de manera incorrecta sin aportar la documentación de lugar que compruebe la irregularidad de este informe, y sin llevar a cabo el procedimiento para tales fines, todo esto en violación al artículo 1315 del Código Civil Dominicano. 19. En el presente caso, y al haberse comprobado la nulidad del poder antes descrito, carece de validez la operación realizada utilizando este acto; por tanto, procede la restitución de estos derechos a favor de su propietaria" (sic).

Exp. núm.: 0495-24-00042
Solicitud núm.: 2026-R0140160
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrido incidental: Banco del Reservas de la República Dominicana y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Casa parcialmente y sin envío

18. Respecto de los vicios invocados en el medio, se verifica que el tribunal *a quo* estableció que a pesar de que la parte recurrente principal objetó el informe emitido por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (Inacif), esta no aportó ningún medio de prueba que apoyara sus alegatos y que dieran lugar a determinar la irregularidad de dicho documento, al igual que tampoco llevó a cabo el procedimiento para tales fines.

19. En efecto, tal y como válidamente consideró el tribunal *a quo,* ha sido jurisprudencia establecida por esta corte de casación que *el tribunal puede fundar su decisión en un informe pericial que no ha sido impugnado por la parte a quien le perjudica*[5]. En la especie, del análisis íntegro de la sentencia impugnada no se advierte que la entonces parte recurrente principal en apelación, actual recurrente principal en casación, haya presentado ante el tribunal *a quo* algún medio de prueba que apoyara sus alegatos contra la validez del referido informe; situación que igualmente se advierte ocurre en esta sede casacional, ya que en el medio analizado la parte recurrente principal solo se limitó a realizar alegaciones de hecho contra dicho informe, sin indicar que haya

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 16, 9 de abril 2003, BJ. 1109

Exp. núm.: 0495-24-00042
Solicitud núm.: 2026-R0140160
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrido incidental: Banco del Reservas de la República Dominicana y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Casa parcialmente y sin envío

depositado en la alzada medios de pruebas que los sustenten, motivos por los cuales se desestima este medio.

20. En el desarrollo de su segundo medio de casación la parte recurrente alega en síntesis, que el tribunal *a quo* omitió referirse a ciertos hechos y documentos que, al margen del informe pericial practicado, resultaban altamente relevantes para la solución del caso; que la parte recurrente depositó en el tribunal *a quo* los documentos siguientes: a) RD$67,534.22 por concepto de préstamos personales a nombre de [redacted], quedando el balance en cero; b) RD$1,200.00 cancelación de hipoteca; c) RD$12,500.00 gastos legales del préstamo; d) copia fotostática del poder consular de fecha 06 de febrero del 2014; e) relación de movimiento de préstamo núm. [redacted] a nombre de [redacted] desde el 8/05/2014 al 30/06/2018 emitido por Banreservas; que como se puede observar, la parte recurrente hizo uso de pruebas documentales que fueron depositadas, sin embargo, no fueron valoradas ni tomadas en cuenta para establecer el grado de inocencia de [redacted]; que el tribunal *a quo* tampoco se refirió a ciertos hechos como: a) la demanda introductiva fue incoada al menos 2 años después de la venta impugnada; b) [redacted], envía un poder consular para cancelar la hipoteca que tenía inscrita el inmueble, retirar el certificado de título y demás documentos;

c) el poder consular fue otorgado a [redacted], esposo de [redacted]; d) que [redacted], adquirió la propiedad mediante un financiamiento hipotecario; e) que [redacted], luego de adquirido el inmueble ha realizado remodelaciones a la mejora edificada en este; f) que [redacted], alquiló el inmueble a un tercero y está percibiendo la renta; y g) que [redacted] miente al decir que el poder consular para retirar el certificado de título fue otorgado a su hermana [redacted], cuando en realidad fue a [redacted].

21. En cuanto a este medio, es importante destacar que ha sido jurisprudencia reiterada por esta Suprema Corte de Justicia que *la apreciación de los documentos de la litis es una cuestión de hecho exclusiva de los jueces de fondo cuya censura escapa al control de la casación, siempre que en el ejercicio de dicha facultad no se haya incurrido en desnaturalización*[6].

22. En esas atenciones, al haber el tribunal *a quo* formado su convicción en la información contenida en el informe pericial núm. DRN.026-2022 de fecha 1 de abril de 2022, emitido por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses

[6] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-22-1122, 31 de octubre 2022, BJ. 1343

Exp. núm.: 0495-24-00042
Solicitud núm.: 2026-R0140160
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrido incidental: Banco del Reservas de la República Dominicana y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Casa parcialmente y sin envío

(Inacif) y, con base a este, haber reconocido la falsedad del poder de representación de fecha 22 de octubre de 2013, así como la invalidez del contrato de venta de fecha 2 de mayo de 2014 y, por tanto, haber confirmado la sentencia del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original que dispuso la cancelación del certificado de título matricula núm. [redacted]4, expedido a favor de [redacted] y la expedición de uno nuevo a favor de su anterior titular [redacted], lo hizo apegado al poder soberano de apreciación de los hechos y elementos de pruebas que le han sido reconocidos por la jurisprudencial nacional vigente y de cuyas valoraciones esta corte de casación no ha detectado una desnaturalización o alguna otra irregularidad que conlleve a la casación del fallo impugnado; máxime, cuando también ha sido reconocido por esta Suprema Corte de Justicia que *el informe pericial emitido por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INACIF), cuya conclusión determina que la firma que figura en un acto de venta no es compatible con los rasgos caligráficos de la persona del vendedor, puede servir de base para que los jueces de fondo, dentro de su poder de soberana apreciación, declaren el acto nulo*[7]; siendo este un criterio que, evidentemente, por analogía aplica válidamente al presente caso; motivos por los cuales se desestima este medio

[7] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 19, 11 de julio 2012, BJ. 1220

y, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación principal.

VI. Sobre el recurso de casación incidental interpuesto por el Banco de Reservas de a República Dominicana

23. Sobre este recurso, igualmente procede que previo al examen de los medios que lo sustentan, esta Tercera Sala examine 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, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

24. En esas atenciones, cabe destacar en este caso que a pesar de que la parte recurrente en su primer medio invoca violación de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, así como de la Ley núm. 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios, del análisis de los vicios de los vicios desarrollados se advierte que estos se refieren a la violaciones de las reglas para el dictado de la decisión impugnada, ya que lo denunciado se refiere, en síntesis, a que el tribunal *a quo* no motivó ni justificó adecuadamente el por qué se consideró que el Banco de Reservas de la República Dominicana, no puede ser considerado como un tercer adquiriente

de buena fe; de ahí que al ser las irregularidades desarrolladas en el primer medio y los vicios denunciados en el segundo, argumentos apoyados en la noción de infracciones procesales, estos deben ser valorados de forma directa sin que sea necesario acudir al denominado examen de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento jurídico, en tanto que se trata de situaciones que corresponden al interés casacional presunto según resulta del artículo 12 de la referida ley de casación.

25. Para apuntalar su primer y segundo medios de casación, analizados conjuntamente por estar vinculados, la parte recurrente incidental alega en esencia, que en su decisión el tribunal *a quo* no establece ni da constancia con carácter probatorio, el por qué consideró que el Banco de Reservas de la República Dominicana actuó de mala fe o con la intención de engañar o aprovecharse de una situación donde haya imperado el fraude; que por el solo hecho de declarar la nulidad del poder de fecha 22 de octubre de 2013, se pretende dejar en un limbo jurídico a dicha entidad financiera haciendo constar que se trata de un acto de mala fe; que no fue motivado en que consistió la mala fe del banco, ni tampoco se especificó ni determinó cuál accionar fue que dio lugar a tal apreciación, dejando de lado que el banco en todo momento actuó como acreedor de la compradora tomando como base

documentos que amparaban la legalidad de su accionar; que resulta ilógico el pensar de los jueces de fondo de querer imputar al Banco de Reservas de la República Dominicana, una actuación dolosa o contubernio con personas no conocidas; que dicho banco en este caso no estaba compelido a presumir la mala fe, fraude o dolo alguno; que en la sentencia impugnada no se ponderaron correctamente las reglas de derecho relativas al accionar de la buena fe, por lo que se desconoció el rol que asumió el banco ante una solicitud de préstamo con garantía hipotecaria, cuya aprobación se supedita a los documentos requeridos al efecto; que ha sido establecido que la nulidad de un acto no puede perjudicar automáticamente a terceros que actuaron confiando en la transparencia y legalidad del sistema.

26. En cuanto a estos medios reunidos, se verifica que para el tribunal *a quo* desconocer la condición de tercer adquiriente de buena fe del Banco de Reservas de la República Dominicana, estableció lo que textualmente se transcribe a continuación:

"20. En cuanto a las pretensiones de la parte recurrente incidental, tenemos que, al tratarse de un contrato tripartito, de venta y préstamo que fue otorgado en base al poder antes mencionado, cuya nulidad fue comprobada, dicha entidad bancaria no puede ser considerada un tercero adquirente de buena fe; por lo que sus conclusiones devienen en improcedentes" (sic).

Exp. núm.: 0495-24-00042
Solicitud núm.: 2026-R0140160
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrido incidental: Banco del Reservas de la República Dominicana y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Casa parcialmente y sin envío

27. Es preciso indicar que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido mediante jurisprudencia constante que *en materia de derechos registrados el consentimiento en los actos de disposición no debe sustentarse en la presunción, sino que debe ser explícito y por escrito; pero, dicha falta de consentimiento no es oponible a terceros de buena fe si en el registro no se hace constar la titularidad del derecho en favor de quien lo alega o la anotación de oposición a actos de disposición realizados por quien figure como titular*[8].

28. De igual modo, ha sido establecido por esta alta corte que *de conformidad con las disposiciones del artículo 90 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, una de las características del registro es su carácter constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado, disponiendo en su párrafo II que no existen derechos, cargas ni gravámenes ocultos que no estén debidamente registrados; en tal sentido, lo que no ha sido objeto de registro no resulta oponible a tercero, por tanto, debe quien alega una afectación de derecho demostrar no solo que ignoraba la actuación realizada y la falta de consentimiento al acto suscrito, sino que ante la existencia de terceros, que adquieren sobre la base de lo plasmado en el Registro de Títulos, no basta invocar la mala fe y ausencia de consentimiento en el acto criticado, sino que en virtud de que la mala fe no se presume, debe demostrarse mediante prueba*

[8]SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 107, 30 de octubre 2019. BJ. 1307

Exp. núm.: 0495-24-00042
Solicitud núm.: 2026-R0140160
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrido incidental: Banco del Reservas de la República Dominicana y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Casa parcialmente y sin envío

fehaciente la voluntad concurrente del tercero acreedor en la operación, la intención fraudulenta y el conocimiento de la existencia de afectaciones sobre ese inmueble[9].

29. En la especie, se verifica que el tribunal *a quo* estableció en sus motivaciones que el Banco de Reservas de la República Dominicana no podía ser considerado como tercer adquiriente de buena fe debido a que el poder de fecha 22 de octubre de 2013, que sirvió de sustento del contrato tripartito de venta y préstamo, había sido declarado falso, por lo que ese motivo impedía reconocerle tal condición; sin embargo, esta corte de casación estima que, tal y como ha sido argumentado por la parte recurrente incidental, este solo hecho por sí solo no revestía razón suficiente presumir la mala fe de dicha entidad bancaria al momento de realizado el acuerdo tripartito, sino que, por lo contrario, debieron ser debidamente motivadas las razones que permitieran deducir su mala fe, puesto que conforme con el criterio jurisprudencial antes descrito, no basta con invocar la ausencia de consentimiento en el acto criticado, sino que debe demostrarse mediante prueba fehaciente la voluntad concurrente del tercer acreedor en la operación fraudulenta y su conocimiento de la existencia de afectaciones sobre ese

[9] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. SCJ-TS-22-0253, 31 de marzo 2022, BJ. 1336.

inmueble, lo cual en modo alguno se verifica haya sido argumentado por la alzada, motivos los cuales procede acoger los medios propuestos.

30. Es de importancia resaltar en este caso que al analizar la sentencia impugnada se verifica que respecto a los derechos inscritos a favor del Banco de Reservas de la República Dominicana, específicamente el privilegio generado en virtud del contrato tripartito, no se constata que respecto a dicha anotación haya sido ordenada su cancelación por parte de los jueces de fondo, ya que conforme el dispositivo del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original este solo se limitó a ordenar la cancelación del certificado de título matricula núm. [redacted] expedido a favor de [redacted] y la restitución de este a favor de [redacted], siendo este dispositivo confirmado en su totalidad por el tribunal *a quo,* sin emitir algún tipo de variación que afecte la acreencia de dicho banco.

31. En ese tenor, dado que los vicios invocados en el presente recurso de casación incidental solo se encuentran reflejados en los motivos de la sentencia impugnada y no en su dispositivo, procede que esta corte de casación case parcialmente por supresión y sin envío, esta parte de la sentencia relativa al no reconocimiento de la condición del tercer adquiriente

de buena fe a favor del Banco de Reservas de la República Dominicana, por no queda nada más que decidir al respecto.

32. De conformidad con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas del procedimiento cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

VII. Decisión

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

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación principal interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 202501649 de fecha 18 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Exp. núm.: 0495-24-00042
Solicitud núm.: 2026-R0140160
Recurrente principal y recurrido incidental: [redacted]
Recurrido principal y recurrido incidental: Banco del Reservas de la República Dominicana y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza / Casa parcialmente y sin envío

SEGUNDO: Acoge el recurso de casación incidental interpuesto por el Banco de Reservas de la República Dominicana y, en consecuencia, CASA parcialmente, por vía de supresión y sin envió, la sentencia descrita en el ordinal anterior, únicamente en lo relativo al no reconocimiento de la condición del tercer adquiriente de buena fe a favor del Banco de Reservas de la República Dominicana.

TERCERO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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

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

Ber