REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-22-01312
Solicitud núm.: 2026-R0096631
Recurrente: [redacted], [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-1220
[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 Namphi A. Rodríguez, 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. 202501674, de fecha 20 de noviembre de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0495-22-01312
Solicitud núm.: 2026-R0096631
Recurrente: [redacted], [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 29 de enero de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted] y [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 24 de febrero de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por su abogada constituida Lcda. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta y transferencia en virtud de testamento, incoada por [redacted], [redacted] y [redacted] contra [redacted], en relación con el solar núm. 79-B, porción I, DC. núm. 1, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, dictó la sentencia núm. 20210309, de fecha 10 de agosto de 2021, que rechazó la demanda.

Exp. núm.: 0495-22-01312
Solicitud núm.: 2026-R0096631
Recurrente: [redacted], [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

4. La referida decisión fue recurrida en apelación por [redacted], [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202501674, de fecha 20 de noviembre de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: En cuanto al fondo, SE RECHAZA el recurso de apelación depositado en fecha 21 de abril de 2022, interpuesto por los señores [redacted], quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los licenciados [redacted], en contra de la Sentencia No. 20210309 de fecha 10/08/2021, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala III, del Distrito Judicial de Santiago, relativa a la litis sobre derechos registrados (demanda en nulidad de acto de venta en virtud de la existencia de testamento), en contra de la señora [redacted], y que tiene por objeto el Solar No. 79-B, Porción I, del Distrito Catastral No. 01, municipio y provincia de Santiago. En consecuencia, CONFIRMA lo decidido en la indicada sentencia, pero por los motivos expuestos en esta decisión. **SEGUNDO:** SE COMPENSAN las costas del proceso, por haber sucumbido ambas partes en algunos puntos de sus pretensiones. **TERCERO:** SE ORDENA a la secretaria de este Tribunal DAR PUBLICIDAD a esta sentencia conforme mandato legal" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Desnaturalización de los hechos. **Segundo medio**: Violación de los artículos 51, numeral 1 y 69 numeral 10 de la

Exp. núm.: 0495-22-01312
Solicitud núm.: 2026-R0096631
Recurrente: [redacted], [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Constitución. **Tercer medio:** Incorrecta aplicación del derecho. Inobservancia de la prueba aportada por la parte recurrente" (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 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

V. Incidente

En cuanto alinterés casacional

7. Previo al examen de los medios de casación, esta Tercera Sala procederá a examinar si cumplen 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.

8. 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*

Exp. núm.: 0495-22-01312
Solicitud núm.: 2026-R0096631
Recurrente: [redacted], [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema[1].

9. De igual modo, el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: *en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley*[2].

10. 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*

[1] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, 17 de enero de 2023, considerando sexto.
[2] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio de 2024, BJ. 1363.

Exp. núm.: 0495-22-01312
Solicitud núm.: 2026-R0096631
Recurrente: [redacted], [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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].

11. 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].

12. 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.

[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio de 2024, BJ. 1363.
[4] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1145, 28 de junio de 2024, BJ. 1363.

13. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente en plantea diversos medios cuya naturaleza, por un lado, 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 tercer medio, desnaturalización de los hechos e incorrecta aplicación del derecho, inobservancia de la pruebas aportada, mientras que, por otro lado, plantea su segundo medio cuya naturaleza es del tipo que causa un interés casacional objetivo al argumentar en su segundo medio violación del artículo 51 de la Constitución.

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

14. Para apuntalar su primer medio y tercer medio de casación, que se examinan reunidos por su vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* no hizo una correcta ponderación de los hechos, al no tomar en cuenta documentos que fueron depositados, que podrían cambiar el curso de la litis, tales como errores cometidos en el contrato de venta, no decidió sobre la validez del testamento y la certificación de la Dirección General de Pasaportes.

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

Exp. núm.: 0495-22-01312
Solicitud núm.: 2026-R0096631
Recurrente: [redacted], [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

"16.- Del análisis de la instancia introductiva se verifica que la señora [redacted] era propietaria de una porción de terreno dentro del solar 79-B, Porción I, del Distrito Catastral No.1 del municipio y provincia de Santiago, con una extensión superficial de 210 metros cuadrados, amparado en la constancia anotada con el No. 11 en el Certificado de Título No. 85; que en fecha 23 de abril de 1991 dicha señora testó a favor de los señores [redacted], [redacted] y [redacted], los dos primeros hijos del señor [redacted], hermano de la testadora, y la última madre de los dos primeros, a favor de quienes legó el inmueble previamente descrito; que, el referido testamento fue registrado en fecha 7 de mayo de 1991, habiendo la testadora fallecido fecha 1ro. de marzo de 2013. Alegan los demandantes que en fecha 7 de agosto del año 2000 supuestamente la señora [redacted] vendió a favor de la señora [redacted] el inmueble indicado, sin embargo, la firma contenida en dicho acto no se corresponde con la firma de la señora [redacted]. 17.- De conformidad con el legajo de elementos probatorios aportados por las partes procesales, este Tribunal tiene a bien verificar la ocurrencia de los siguientes hechos jurídicos: a) Conforme a la certificación de estado jurídico de inmueble emitida por el Registro deTítulos de Santiago en fecha 16 de julio de 2014, se constata que la señora [redacted] adquirió del señor [redacted], mediante acto de compra de fecha 13 de enero de 1978, el derecho de propiedad sobre una porción de terreno con extensión superficial de 210.00 metros cuadrados; que, mediante acto inscrito en fecha 15 de agosto de 2013, este inmueble fue transferido mediante venta a favor de la señora [redacted], propietaria actual. b) Conforme a la compulsa del acto notarial s/n de fecha 23 de abril de 1991, instrumentado por el Dr. [redacted], notario público de los del número para el municipio de Santiago, la señora [redacted] testa y lega a título universal en beneficio de sus sobrinos [redacted], hijos legitimados de su fallecido hermano [redacted], así como a favor de la madre de estos, señora

Exp. núm.: 0495-22-01312
Solicitud núm.: 2026-R0096631
Recurrente: [redacted], [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted]. Marine, el inmueble [redacted] y una casa de blocks, con piso y techo de cemento, con sus dependencias y anexidades (primer nivel de la casa No.45 de la [redacted] en fecha 1 de marzo del año 2013. d) Por acto de venta de fecha siete (7) de agosto del año dos mil (2000), legalizado por el licenciado [redacted], notario público de los del número para el municipio de Santiago, la señora [redacted] vende .a favor de la señora [redacted], todos sus derechos sobre una porción de terreno con una extensión superficial de 210.00 metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 79-B, del Distrito Catastral No.l, de Santiago. e) Mediante recibo número 21389266 de fecha 14 de agosto de 2013, emitido por la Dirección General de Impuestos Internos por un monto de RD$50,105.00, se establece que la señora [redacted], mediante cheque No.3507230 de fecha 14 de agosto de 2013, liquidó los impuestos sobre transferencia del inmueble propiedad de [redacted]. f) Asimismo mediante recibo No.[redacted]5-9 de fecha 14 de agosto de 2013, fue transferido en la Dirección General de Impuestos Internos el inmueble a favor de su compradora, [redacted]. 18.- Del análisis de los hechos anteriormente comprobados este Tribunal extrae las siguientes consecuencias jurídicas: a) Queda evidenciado que en el año 1991 la señora [redacted] tuvo la intención, y así lo materializó, de disponer a titulo universal del derecho de propiedad que le asistía sobre el inmueble de que se trata a favor de sus sobrinos, Rafael y [redacted], y de la madre de estos, [redacted], manifestado en el acto notarial de fecha 23 de abril de 1991, instrumentado por el Dr. [redacted], notario público para el municipio de Santiago. b) Asimismo queda demostrado que nueve (9) años después de haber testado, la señora [redacted] vendió el mismo inmueble a favor de la señora

Exp. núm.: 0495-22-01312
Solicitud núm.: 2026-R0096631
Recurrente: [redacted], [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted], de la Tercera Sala de la Suprema Copropietaria actual conforme certificación emitida por el Registro de Títulos de Santiago. 19. Es importante hacer constar a modo de recordatorio que, con la demanda de apoderamiento lo que se persigue es la nulidad de un contrato de venta, alegando que la vendedora había dispuesto por testamento otorgado con anterioridad a la fecha del acto de venta del inmueble legado a favor de los demandantes. 21.- De manera que, el testamento puede ser evocado ya sea por un testamento posterior o por cualquier acto expreso en el que conste la variación de la voluntad del testador, e incluso por una situación de hecho creada por el testador que implique la imposibilidad de ejecutar el legado consentido por éste.22.- En el caso de la especie, la testadora procedió a realizar un acto jurídico mediante el cual manifestó su voluntad y consentimiento de vender a favor de un tercero el inmueble objeto de testamento, lo que conforme a las disposiciones del artículo 1038 del Código Civil implica la revocación del legado. 23.- Lo anterior implica que estamos en presencia de un tercer adquiriente cuya buena fe se presume, que adquirió el inmueble de la titular del derecho de propiedad a la vista de un certificado de título libre de cargas y gravámenes, que procedió a liquidar los impuestos fiscales sobre la transferencia y a publicitar conforme lo exige la ley la adquisición de su derecho para hacerlo oponible a todo el mundo. 24.- En ese contexto es importante resaltar que los actuales recurrentes han solicitado la nulidad de un contrato de venta del cual no formaron parte, lo que les invalida la calidad para ejercer una acción en nulidad en contra de ese acto; además, el artículo 1165 del Código Civil consagra el principio de la relatividad de las convenciones, según el cual estas no tienen efecto mas que entre las partes contratantes. 25.- En consecuencia y por todo lo anteriormente expuesto, la parte recurrente no ha demostrado -como era su obligación y como así lo exigen los artículos 1116 y 2268 del Código Civil- la mala fe en la adquisición del inmueble por parte de la recurrida, sino que ha quedado debidamente demostrado que existió consentimiento de la antigua titular del derecho para revocar mediante un acto de enajenación el legado o testamento

que había otorgado en el año 1991, lo que refuerza la legitimidad del acto de venta cuya nulidad pretendían mediante su demanda. 26.- Por tales motivos, procede rechazar en todas sus parte el presente recurso de apelación interpuesto, por improcedente y mal sustentado en derecho, y confirmar, pero por los motivos expuestos en esta decisión, la sentencia recurrida" (sic).

16. Respecto de los medios que se examinan, en cuanto a la falta de ponderación y desnaturalización de documentos, es importante resaltar que para esta corte de casación verificar la configuración de la desnaturalización de documentos como vicio de un fallo impugnado se ha establecido de manera reiterada que *para poder ejercer esa facultad excepcional es necesario que las partes provean al expediente los documentos que alegan fueron desnaturalizados*[5]*;* lo que no ocurrió en la especie ya que una revisión íntegra del expediente, formado con motivo del presente recurso de casación, permite comprobar que no fueron aportadas el acto de venta de fecha 7 de agosto de 2000 suscrito entre [redacted] y [redacted], cuyo error en su contenido alega no fue correctamente valorado por el tribunal *a quo*, así como no aportó ante esta Corte de Casación el testamento de fecha 23 de abril de 1991, que alega no fue valorado, por lo que al no poder verificarse el vicio invocado de la lectura del fallo impugnado, esta corte de casación se encuentra impedida de evaluar el

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. SCJ-TS-22-0932, 30 de septiembre de 2022, BJ. 1342.

alegato planteado, motivo por el cual se declaran inadmisibles estos aspectos de los medios reunidos.

17. En cuanto a la valoración de la Certificación General de Pasaporte, aportada en ocasión del presente recurso de casación, la parte recurrente alega que el tribunal no le otorgó valor probatorio, sobre lo cual es preciso indicar que *los jueces de fondo son soberanos en la apreciación de las pruebas que se les aporten, pudiendo formar su criterio de la ponderación de las mismas y determinar cuándo las partes han establecido los hechos en que se fundamentan sus pretensiones, lo cual escapa al control de la casación, salvo cuando incurren en alguna desnaturalización*[6]*. Hay desnaturalización cuando los jueces de fondo desconocen el sentido claro y preciso de un documento, privándolo del alcance inherente a su propia naturaleza*[7]*,* sin que la parte recurrente establezca cómo afectaría la suerte de la litis de haberse valorado el referido documento, ni indicar que pretendía probar con ese documento, por lo que esta Tercera Sala se encuentra impedida de valorar su alegato, motivo por el que se declara inadmisible.

b) en relación con los medios de casación sobre el cual el recurrente tiene 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.

[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 43, 16 de noviembre de 2016, BJ. 1272
[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 35, 18 de julio de 2012, BJ. 1220

Exp. núm.: 0495-22-01312
Solicitud núm.: 2026-R0096631
Recurrente: [redacted], [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

18. En el desarrollo del segundo medio de casación, la parte recurrente se limitó a transcribir el artículo 51 de la Constitución dominicana. Que el artículo 16 de la Ley núm. 2-23 dispone que *se interpondrá mediante un memorial de casación debidamente motivado, suscrito por abogado y depositado dentro del plazo para recurrir, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, en el que se mencionen las normas jurídicas infringidas o erróneamente aplicadas, con la exposición concreta, clara y concisa de los fundamentos de la casación y las conclusiones presentadas*. En caso de que lo anterior no acontezca, es decir, cuando no se ha establecido, en los medios de casación, de manera motivada la infracción a la ley que se alega como motivo de dicha vía extraordinaria, los medios examinados son inadmisibles por no ponderables. De la lectura del medio de casación se advierte que no hace referencia de manera precisa a ningún medio de defensa o vicio a cargo de los jueces que dictaron el fallo atacado que pueda ser ponderable conforme a la función y naturaleza de las atribuciones de esta corte de casación, por lo que se declara inadmisible por falta de desarrollo ponderable.

19. Conviene destacar que esta Suprema Corte de Justicia había sostenido el criterio de que la falta de desarrollo ponderable de los medios en que se fundamenta el recurso de casación o por su novedad en casación, provocaban su inadmisión; sin embargo, mediante sentencia núm. 92 de fecha 28 de febrero de 2020, BJ. 1311, se apartó de ese criterio, sobre la base de que la inadmisión

del recurso de casación debe quedar restringida a aspectos relacionados con los procedimientos propios del recurso, tales y como serían su interposición fuera del plazo, la falta de calidad o interés de la parte recurrente para actuar en consecuencia; o que haya sido interpuesto contra una sentencia o decisión para la cual no esté abierta esta vía recursiva, estableciendo que, para el caso de que todos los medios contenidos en el memorial fueran declarados inadmisibles, procedería rechazar el recurso de casación.

20. En esa línea de razonamiento, al haberse declarado inadmisible los medios propuestos procede, en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

21. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales, lo que aplica en la especie.

VI. Decisión

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

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-22-01312
Solicitud núm.: 2026-R0096631
Recurrente: [redacted], [redacted] y [redacted]
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 202501674, de fecha 20 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.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de la Lcda. [redacted], abogada de la parte recurrida, quien afirma avanzarlas en su totalidad.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y Namphi A. Rodríguez.

[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.

mr